

Kon- zept

09/2023

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
für die Stadt Varel**

- Endbericht -



Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax+49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Varel

Fachbereich Planung und Bau
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer

Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.

Björn Wickenfeld, M. Sc.

Hannah Eschert, M. Sc.

Hamburg/Dortmund, 05.09.2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	13
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	15
4.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	17
4.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	20
4.4	Städtebauliche Analyse	28
4.5	Nahversorgungsanalyse	36
4.6	Bewertung der Entwicklung seit 2010	39
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	41
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Varel	41
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	42
6	Zentrenkonzept	55
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	55
6.2	Zentrenstruktur von Varel	60
7	Konzept für ergänzende Standorte	70
8	Nahversorgungskonzept	74
8.1	Nahversorgungsstandorte	74
8.2	Handlungsprioritäten	79
9	Standortmodell für die Stadt Varel (Zielperspektive)	81
10	Sortimentsliste	83
10.1	Methodische Herleitung	83
10.2	Sortimentsliste für Varel	84
11	Steuerungsleitsätze	87
11.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	87
11.2	Steuerungsleitsätze für Varel	87
12	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	92
13	Schlusswort	97

Die Stadt Varel verfügt über ein gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2011¹, in welchem die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der kommunalen Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt sind. Das bestehende Konzept soll nun an die aktuellen Herausforderungen unter Berücksichtigung der Rolle Varels als Mittelzentrum und bedeutender Tourismusstandort in einem überwiegend ländlich geprägten Raum, der spezifischen siedlungsstrukturellen Ausgangssituation und der veränderten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen angepasst werden. Flankierend gilt es, die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Fortschreibung des LROP Niedersachsen, EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie) zu würdigen, um somit weiterhin über eine rechtssichere Grundlage für die Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben zu verfügen.

Im Zuge der weltweiten, multiplen Krisen (insbesondere Nachwirkungen der Corona-Pandemie mit mehreren Lockdowns sowie die Effekte des Ukraine-Kriegs und der Inflation) haben sich neue angebots- und nachfrageseitige Dynamiken ergeben, welche die länger andauernden Trends – den Strukturwandel im Einzelhandel – nochmals deutlich beschleunigen. Auf der Angebotsseite zeigt sich ein Expansionsgeschehen, welches jedoch weitestgehend in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist. Jedoch bestehen in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment, Fahrräder, Sonderpostenmärkte) durchaus noch steigende Flächenbedarfe. Aufgrund von steigenden Energiekosten und Bauzinsen und der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland zeigt sich das Expansionsgeschehen aktuell allerdings nur eingeschränkt. Darüber hinaus gewinnt insbesondere der Online-Handel weiter an Dynamik, wenngleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang zu beobachten war. Ebenso gewinnen die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte sowie die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Bedeutung. Auf der Nachfrageseite setzen sich größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung, Nachhaltigkeit) hingegen ungebrems fort und äußern sich in Form eines veränderten Konsumverhaltens. Gleichzeitig sind auf der Nachfrageseite ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insbesondere durch steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen.

Ziel seitens der Stadt Varel ist es, die Versorgungsfunktion der Innenstadt im Zuge der aktuellen Strukturwandelprozesse langfristig zu sichern und zu stärken. Ferner gilt es, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen außerhalb der Vareler Innenstadt zu erhalten und insgesamt eine ausgewogene und sinnvolle Fortentwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang bedürfen u. a. die ergänzenden Standortbereiche Famila und Panzerstraße einer besonderen und aktualisierten Betrachtung. Gleichzeitig soll eine auf die aktuellen und künftigen

¹ Stadt + Handel (2011) Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, Dortmund. Nachfolgend abgekürzt als **EHK Varel 2011**.

Bedarfe ausgerichtete und angemessene Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Varel beabsichtigt mit der Konzeptfortschreibung, die Weiterentwicklung des Einzelhandels weiterhin auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, möglichst wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert werden.

Insgesamt werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer Einzelhandelskonzeption auf Basis der aktuellen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen.
- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Stadt Varel (inkl. Darstellung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, gesamtstädtische Nachfrage- und Angebotsanalyse, standortspezifische städtebauliche Analyse).
- Darstellung perspektivischer Handlungsbedarfe unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrage-seitigen Trends im Einzelhandel sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion Varels.
- Prüfung und Aktualisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels in Varel.
- Fortschreibung des Zentren- und Standortmodells der Vareler Einzelhandelsstruktur.
- Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung sowie Herleitung von Entwicklungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.
- Überprüfung der Vareler Ergänzungsstandorte (Beschreibung ihrer Ausstattung und Funktion sowie Formulierung spezifischer Entwicklungszielstellungen).
- Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte.
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Vareler Sortimentsliste.
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um auch zukünftig eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Varel zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die

örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt sowie ergänzend in einem breit besetzten Facharbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Varel Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische und städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Rahmen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.³

Darüber hinaus wurden bei der Bearbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beachtet bzw. berücksichtigt.

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Varel wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 17.09.2022 finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Varel Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[2.2 (07) Z]** „Mittelzentren sind in den Städten [...], Varel, [...].“
- **[2.3 (01) G]** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- **[2.3 (02) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller- Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“
- **[2.3 (03) Z]** „[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

[G] In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). **[Z]** Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen, in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes."

- **[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)."
- **[2.3 (05) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt."
- **[2.3 (06) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt."
- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). **[G]** Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutende Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grensräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen."
 - **[2.3 (08) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)."
 - **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
 - sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
 - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
 - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
 - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. **[G]** Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. **[Z]** Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen."

Zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten kann zudem als vertiefende Erläuterung die „Arbeitshilfe Einzelhandel“ zum LROP 2017 herangezogen werden.

Regionalplanerische Vorgaben

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2020 übernimmt die einzelhandelsrelevanten Grundsätze und Ziele des LROP 2017. Darüber hinaus enthält der RROP weitere Festsetzungen und Konkretisierungen für seine Planungsregion. Die für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Varel relevanten Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte

- **[2.2 (01) G]** "In jeder Gemeinde sollen alle ihrer zentralörtlichen Funktion zugehörigen Angebotsformen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden und unter Berücksichtigung der differenten Mobilitätsstufen jedermann zugänglich sowie barrierefrei ausgerichtet sein.
Die dafür benötigten Strukturen sollen ökonomisch und nachhaltig entwickelt werden.
Die öffentlichen Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sind im Landkreis Friesland in Abstimmung mit dem jeweils gültigen Jugendhilfe- oder Schulentwicklungsplan zu entwickeln und/oder daraufhin abzustimmen."
- **[2.2 (02) G]** „Zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen alle Städte und Gemeinden einzelhandels- und dienstleistungsbezogene Angebote entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion sichern und der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge soll bei der Standortwahl zu berücksichtig werden.
Bei der Betrachtung der Erreichbarkeit sollen alle Verkehrsträger gleichermaßen beachtet und eine barrierefreie Ausstattung der Infrastrukturen soll gewährleistet werden."
- **[2.2 (03) Z]** „Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit der Mittel- und Grundzentren im Landkreis Friesland sind im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiterzuentwickeln."
[...]
- **[2.2 (04) Z]** „Als zentrale Siedlungsgebiete werden in der zeichnerischen Darstellung die Gebiete der Zentralen Orte festgelegt, die im räumlich funktionalen Zusammenhang mit einer ausreichend großen Ausstattung an dauerhaft tragfähigen Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge und einer leistungsfähigen Verknüpfung mit dem öffentlichen Personenverkehr stehen."
- **[2.2 (05) Z]** „In den Mittelzentren [...] Varel sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. [...] Varel übernehmen als Mittelzentren zudem ebenfalls die grundzentrale Versorgungsfunktion für ihr Stadtgebiet. [...] Es sind nur dann außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zu entwickeln, wenn diese zur wohnortbezogenen Nahversorgung dienen. **[G]** Umfang und Art der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind anhand der Nachfrage der Bevölkerung und der Erreichbarkeit auszurichten. Um die Auslastung der soziokulturellen und administrativen Einrichtungen sowie private und öffentliche Dienstleistungen langfristig garantieren zu können,
 - ist eine ausreichende Konzentration der erforderlichen Mantelbevölkerung anzustreben sowie
 - wird eine gute Erreichbarkeit durch alle Verkehrsträger vorausgesetzt."
- **[2.2 (06) Z]** „[...] Varel sind in der zeichnerischen Darstellung als Mittelzentrum räumlich festgelegt."

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

- **[2.3 (02) G]** „Bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten ist der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen.“

Zudem definieren die Anlagen EH1 - EH3 zum RROP Friesland 2020 den mittelfunktionalen Kongruenzraum Varel, welcher in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte im Einzelfall zu berücksichtigen sind. Die landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Varel sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3

Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische und empirische Erhebungen zurückgreifen.

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

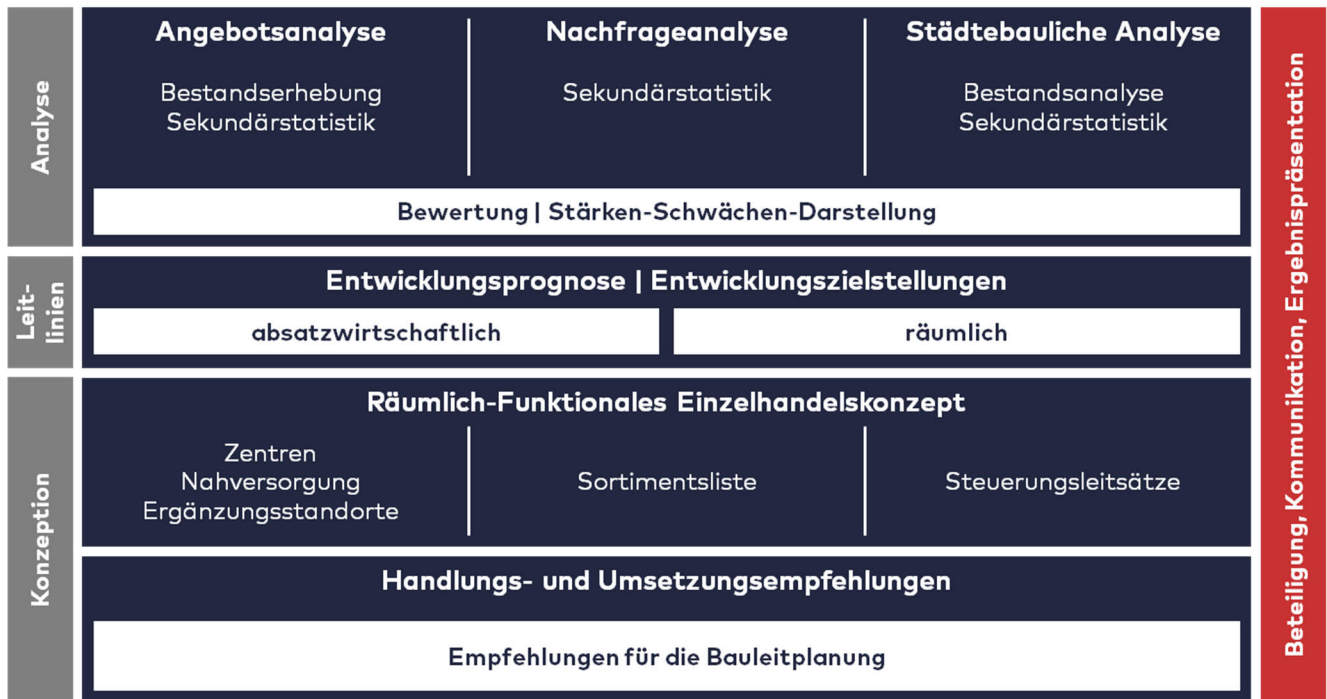


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	08/2022	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im August 2022 im Vareler Stadtgebiet flächendeckend durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage und dem Namen der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden die ergänzende Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels in den Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Varel.

4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur in Varel vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter Angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 bis 4.6.

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Varel befindet sich im Landkreis Friesland im Norden des Bundeslands Niedersachsen unmittelbar am Jadebusen. Mit Wilhelmshaven im Norden (Entfernung rd. 27 km), Oldenburg (Entfernung rd. 31 km) im Süden und Bremerhaven (Entfernung rd. 49 km) im Nordosten sind drei Oberzentren im Umfeld von Varel lokalisiert. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist mit der Stadt Rastede rd. 19 km südlich verortet. Weitere Mittelzentren bilden u. a. die Städte Westerstede, Brake (Unterweser), Jever und Bad Zwischenahn. Das direkte Umland von Varel ist jedoch weitestgehend durch Grundzentren (u. a. Jade, Wiefelstede, Bockhorn, Zetel und Sande) geprägt. Gleichwohl ist für Varel angesichts der Nähe zu mehreren leistungsstarken Mittel- und Oberzentren von einem intensivierten Wettbewerbsumfeld auszugehen.

Die Stadt Varel zählt 25.118 Einwohner, wobei die Kernstadt mit einem Bevölkerungsanteil von rd. 45 % den eindeutigen Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet darstellt.⁴ Für Varel wird bis zum Jahr 2027 eine leicht steigende Bevölkerung von rd. 0,5 % prognostiziert⁵.

Die überregionale verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Varel für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist insbesondere durch die Bundesautobahn A 29 gegeben, welche das Stadtgebiet u. a. an die nächstgelegenen Oberzentren Wilhelmshaven im Norden und Oldenburg im Süden anbindet. Weitere Bundes- und Landesstraßen (u. a. B 437, L 819) sowie zahlreiche Kreisstraßen gewährleisten die regionale Anbindung an die umliegenden Kommunen und stellen zudem die innerörtliche Erreichbarkeit sicher. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist folglich als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Varel, welcher im Norden der Kernstadt lokalisiert ist und die Kommune an das Streckennetz der NordWestBahn anbindet. Hier besteht eine regelmäßige Verbindung in Richtung Wilhelmshaven, Oldenburg und Osnabrück. Darüber hinaus besteht mit dem Buslinienetz des Verkehrsverbundes Ems-Jade (VEJ) ein weiteres ÖPNV-Angebot.

⁴ Quelle: Stadt Varel (Stand: 18.08.2022)

⁵ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2022.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

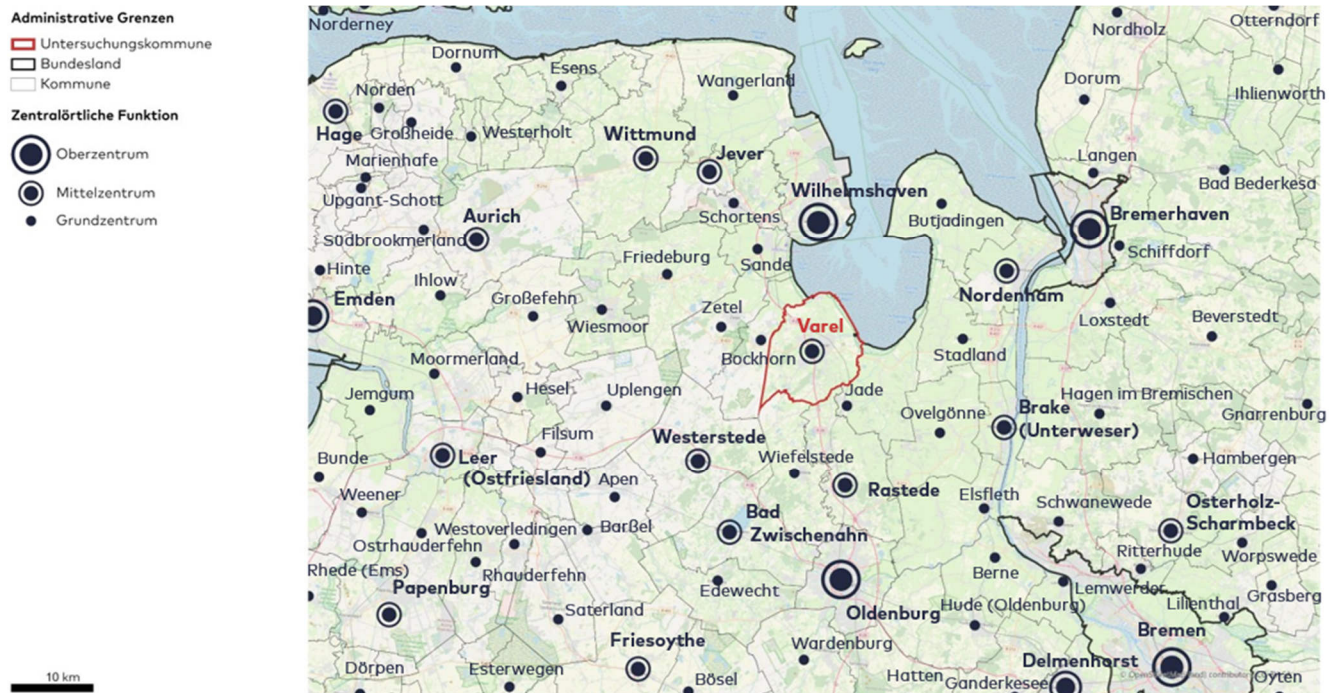
Mittelzentrum

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Entfernung*)

Rastede (rd. 19 km)
Westerstede (rd. 23 km)
Brake (Unterweser) (rd. 31 km)
Jever (rd. 31 km)
Bad Zwischenahn (rd. 31 km)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Entfernung*)

Oldenburg (rd. 31 km)
Wilhelmshaven (rd. 27 km)
Bremerhaven (rd. 49 km)
Bremen (rd. 79 km)



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	25.118
Relative Einwohnerentwicklung bis Ende 2027	+ rd. 0,5 %

Einwohner nach Stadtteilen

Kernstadt Varel	11.447 (rd. 45 %)
Obenstrohe	3.706 (rd. 15%)
Büppel	2.358 (rd. 9 %)
Langendamm	1.425 (rd. 6 %)
Dangastermoor	904 (rd. 4 %)
Winkelsheide	790 (rd. 3 %)
übrige Ortsteile	4.488 (rd. 18 %)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Varel (Stand: 18.08.2022); Bevölkerungsprognose: LSN 2022; ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * Pkw-Entfernung zum jeweiligen Kernort bzw. jeweiligen Kernstadt.

4.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Varel im Verlauf der letzten Jahre dar. Aus den Daten lassen sich gewisse Rückschlüsse zu aktuellen Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Varel

Stadt Varel	2020	2021	2022	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	9.979	9.789	9.796	-1,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	9.088	9.206	9.323	2,6 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	5.724 (57 %)	5.560 (57 %)	5.585 (57 %)	-2,4 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	4.837 (53 %)	4.982 (54 %)	5.115 (55 %)	5,7 %
Pendlersaldo	887	578	470	-417

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Friesland

Landkreis Friesland	2020	2021	2022	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	29.785	29.931	30.499	2,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	36.698	37.259	37.831	3,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

So zeigt sich für die Stadt Varel bezogen auf den dargestellten Zeitraum in Summe der Einpendler- und Auspendlerquote insgesamt ein positives Pendlersaldo, wodurch von gewissen Impulsen (Kaufkraftzuflüsse) für den Einzelhandel in Varel auszugehen ist. Die Entwicklung des Pendlersaldos zeigt sich über den Betrachtungszeitraum allerdings deutlich rückläufig, so dass aus sozioökonomischer Perspektive abnehmende nachfrageseitige Impulse für den Einzelhandel anzunehmen sind.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Varel verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 176,5 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.026 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.883 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	72,4	2.883
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	12,1	484
Blumen, zoologischer Bedarf	3,3	130
PBS*, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5,3	211
Kurzfristiger Bedarfsbereich	93,1	3.708
Bekleidung	13,0	516
Schuhe/Lederwaren	3,5	141
Pflanzen/Gartenbedarf	3,7	147
Baumarktsortiment i. e. S.	13,1	520
GPK*/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,8	110
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3,7	148
Sportartikel/Fahrräder/Camping	5,4	213
Mittelfristiger Bedarfsbereich	45,1	1.795
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4,2	168
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,8	70
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,7	68
Möbel	9,5	378
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	5,8	231
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	11,9	474
Uhren/Schmuck	1,8	70
Sonstiges	1,6	64
Langfristiger Bedarfsbereich	38,2	1.522
Gesamt	176,5	7.026

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; *PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; *GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁶ beträgt in Varel rd. 98 und liegt damit sowohl leicht unter dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) sowie unter dem Bundesdurchschnitt von 100. In den Nachbarkommunen zeigt sich ein differenziertes Bild im Kontext der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus. Die

⁶ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Nachbarkommunen im Westen und Osten von Varel verfügen überwiegend über ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Dagegen weisen die umliegenden Kommunen im Süden mehrheitlich ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (siehe Abbildung 2).

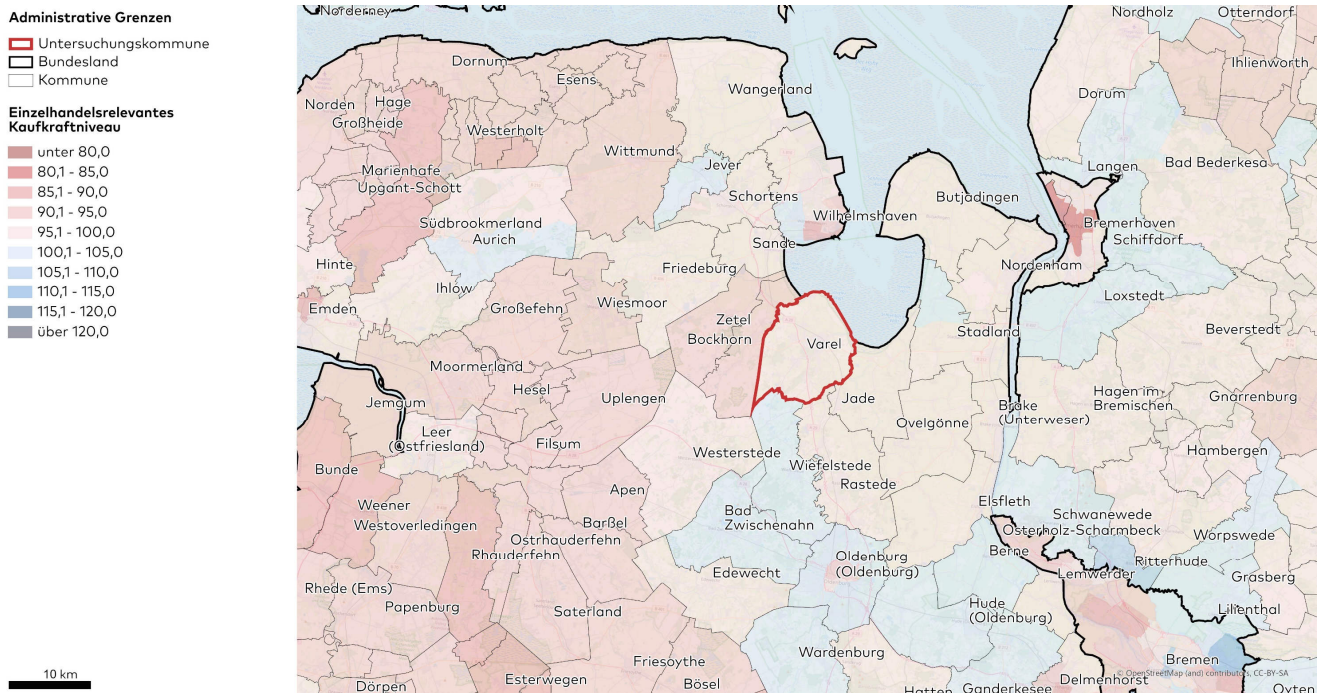


Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Varel und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbauentwicklungen und Tourismus

Gemäß Angaben der Stadt sind in Varel in den kommenden Jahren (bis Ende 2027) neben Maßnahmen zur Nachverdichtung insbesondere im Bereich der Innenstadt weitere Wohnbauprojekte in den dezentralen Ortsteilen (Wohnbaupotenziale i. H. v. rd. 100 Wohneinheiten) avisiert, die sich positiv auf das quantitative Nachfragepotenzial im Stadtgebiet auswirken.

Von größerer Bedeutung ist in Varel jedoch der Faktor Tourismus. Nach Angaben der Stadt verzeichnete Varel im Jahr 2021 ca. 350.000 Tagesgäste sowie rd. 650.000 Übernachtungen, wobei der räumliche Schwerpunkt insbesondere auf dem Nordseebad Dangast liegt. Der Tourismus ist somit ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in Varel, von dem neben dem Gastgewerbe und der Dienstleistungssektor vor allem auch der Einzelhandel profitiert. So ist überschlägig von einem zusätzlichen rechnerischen Kaufkraftpotenzial von rd. 16,5 Mio. Euro für den Einzelhandel in Varel auszugehen.⁷ Dabei ist anzunehmen, dass sich die positiven Nachfrageeffekte in hohem Maß auf die kurz- und mittelfristigen Bedarfsgüter (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, GPK) sowie auf transportfähige Waren beziehen.

⁷ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Stadt Varel 2021 und Ostfriesland Tourismus GmbH 2021.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Varel wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (08/2022) insgesamt 166 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von rd. 79.700 m² verfügen (siehe Tabelle 5).

Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Stadt Varel mit einer Ausstattung von rd. 3,17 m² VKF/EW⁸ deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF/EW⁹) liegt. Die hohe Verkaufsflächenausstattung ist dabei insbesondere auf das Vorhandensein des Möbelhauses Maschal im Südwesten des Stadtgebiets zurückzuführen (so beträgt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ohne Berücksichtigung des Möbelhauses rd. 2,18 m² VKF/EW). Die insgesamt überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung deutet auf die wichtige Versorgungsfunktion von Varel als Mittelzentrum in einem überwiegend ländlich geprägten Raum hin und ist vor diesem Hintergrund zu relativieren.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in der Stadt Varel

Strukturdaten	Erhebung 2022
Einwohner	25.118
Anzahl der Betriebe	166
Gesamtverkaufsfläche in m ²	79.700
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	3,17

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022, Stadt Varel (Stand: 18.08.2022), IFH Retail Consultants GmbH 2022; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Bezogen auf die einzelnen Stadtteile können hinsichtlich der Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung erhebliche Unterschiede identifiziert werden. Der wesentliche Angebotsschwerpunkt ist in der Kernstadt von Varel auszumachen, wo rd. 69 % der Betriebe und rd. 56 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet sind. Bedingt durch das bereits erwähnte Möbelhaus Maschal ist ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt (rd. 32 % der gesamtstädtischen VKF) im Stadtteil Altjührden vorzufinden. Darüber hinaus befinden sich jeweils rd. 9 % der Betriebe und der Verkaufsfläche im Stadtteil Obenstrohe, was insbesondere auf die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im dortigen Nahversorgungszentrum (siehe Kapitel 4.4.2) sowie auf eine Gärtnerei und eine Baumschule zurückzuführen ist.

⁸ VKF/EW = Verkaufsfläche/Einwohner

⁹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Tabelle 6: Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung nach Stadtteilen

Stadtteile	Einwohner	Anzahl Betriebe	Anteil	VKF (in m²)	Anteil	VFK je Einwohner
Varel (Kernstadt)	11.447	114	69 %	44.300	56 %	3,87
Altjührden	576	4	2 %	25.300	32 %	43,92
Borgstede	294	2	1%	200	< 1 %	0,68
Büppel	2.358	4	2%	400	1 %	0,17
Dangast	564	10	6%	900	1 %	1,60
Dangaster-moor	904	4	2 %	200	< 1 %	0,22
Hohenberge	131	1	1 %	100	< 1 %	0,76
Jeringhave	154	1	1%	500	1 %	3,25
Langendamm	1.425	4	2 %	100	< 1 %	0,07
Neuenwege	382	1	1 %	< 50	< 1 %	0,00
Obenstrohe	3.706	15	9 %	6.800	9 %	1,83
Seghorn	340	2	1 %	300	< 1 %	0,88
Winkelsheide	790	3	2 %	400	1 %	0,51

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Einwohner: Stadt Varel (Stand: 18.08.2022); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die untenstehende Abbildung 3 verdeutlicht die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Varel. Entsprechend der vorherigen Aussagen wird ersichtlich, dass der Einzelhandel schwerpunktmäßig in der Kernstadt von Varel verortet ist. Neben den strukturprägenden Lebensmittelmärkten zählen insbesondere der Hagebaumarkt, der BFT-Markt, die Gärtnerei Lameyer, der Raiffeisen-Markt sowie der Fachmarkt Euronics XXL zu den verkaufsflächenseitig größten Einzelhandelsbetrieben in der Kernstadt. Dabei zeigt sich, dass der Einzelhandel im Wesentlichen im Bereich des Innenstadtzentrums sowie an den ergänzenden Standorten Famila und Panzerstraße verortet ist (siehe Kapitel 4.4). Ein weitere räumliche Angebotsagglomeration befindet sich mit dem Nahversorgungszentrum im dezentralen Stadtteil Obenstrohe. Über diese räumlichen Angebotschwerpunkte hinaus bestehen im Stadtgebiet von Varel weitere strukturprägende Versorgungsstandorte (überwiegend in Einzellage), denen eine wichtige (über-)örtliche Versorgungsfunktion zukommt (u. a. Möbel Maschal, BFT-Markt, Baumschule Busch).

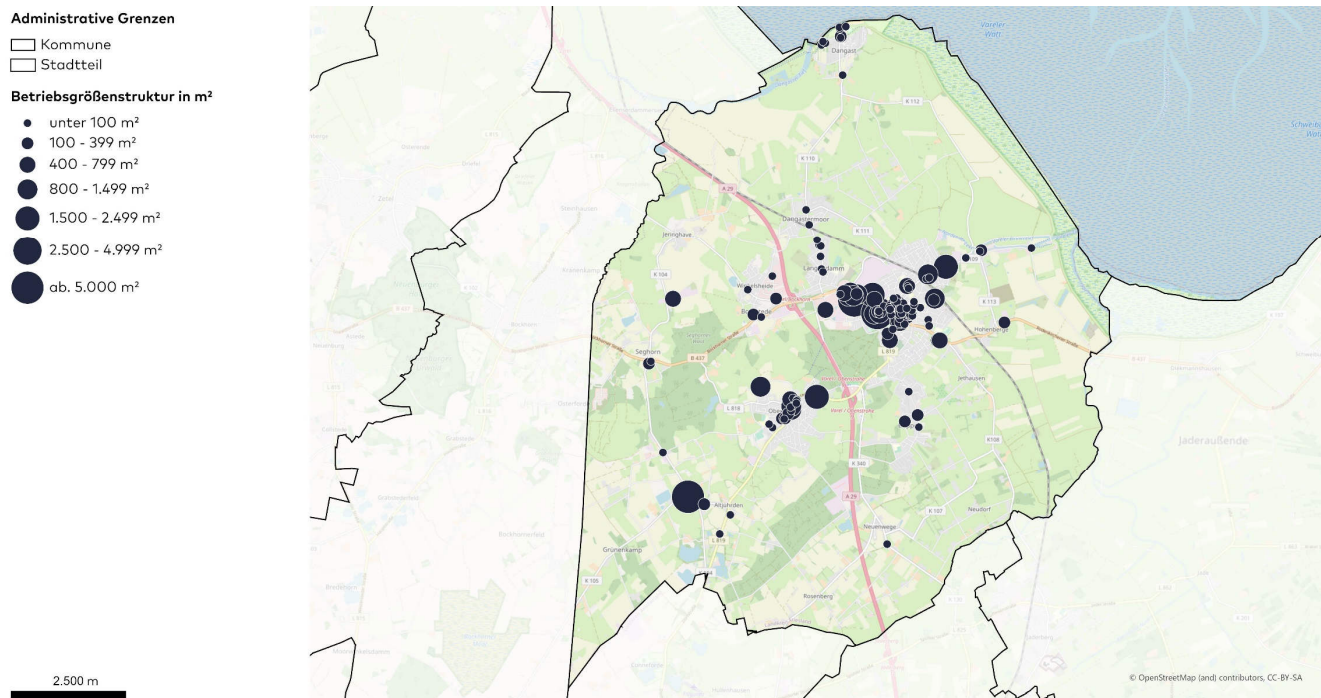


Abbildung 3: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Varel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass die Einzelhandelsbetriebe in Varel mit rd. 59 % der Verkaufsfläche (rd. 14.800 m²) größtenteils in den sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden Standorte Famila und Panzerstraße verortet sind. Dieser Anteil ist insbesondere auf die bereits erwähnten strukturprägenden Betriebe Möbelhaus Maschal, BFT-Markt und Baumschule Busch sowie auf die städtebaulich integrierten Lebensmittelbetriebe EDEKA (inkl. Getränkemarkt) und NETTO Marken-Discount, die einen wichtigen Beitrag für die fußläufige Nahversorgung in der Kernstadt leisten, zurückzuführen. Im gemäß EHK Varel 2011 ausgewiesenen ZVB Innenstadtzentrum befinden sich rd. 16 % der Gesamtverkaufsfläche in Varel, was sich vornehmlich aus dem Vorhandensein des Lebensmitteldiscounters NETTO Marken-Discount, des Drogeriemarktes Rossmann sowie der weiteren strukturprägenden Anbieter (u. a. Schnittger, Woolworth, Thalia, K&B Gardinen, Kik, Tedi, Schuhe & Trends), die um eine Vielzahl von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben ergänzt werden, ergibt. Auf die ergänzenden Standorte Panzerstraße (u. a. hagebaumarkt, Euronics XXL, LIDL, JYSK, Raiffeisen-Markt) und Famila (u. a. Famila, ALDI Nord, BAUDI) entfallen mit rd. 10.200 m bzw. rd. 7.700 m² weitere nennenswerte Verkaufsflächenanteile (rd. 13 % bzw. rd. 10 %). Im gemäß EHK Varel 2011 ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Obenstrohe, wo die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und NETTO Marken-Discount zu den verkaufsflächenseitig bedeutendsten Anbietern zählen, befinden sich rd. 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (rd. 2.700 m²).¹⁰

Die folgende Abbildung stellt die in der Stadt Varel erfassten Verkaufsflächen differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

¹⁰ Quelle: Lagespezifische Verkaufsflächen(-anteile) gemäß Erhebung Stadt + Handel 08/2022.

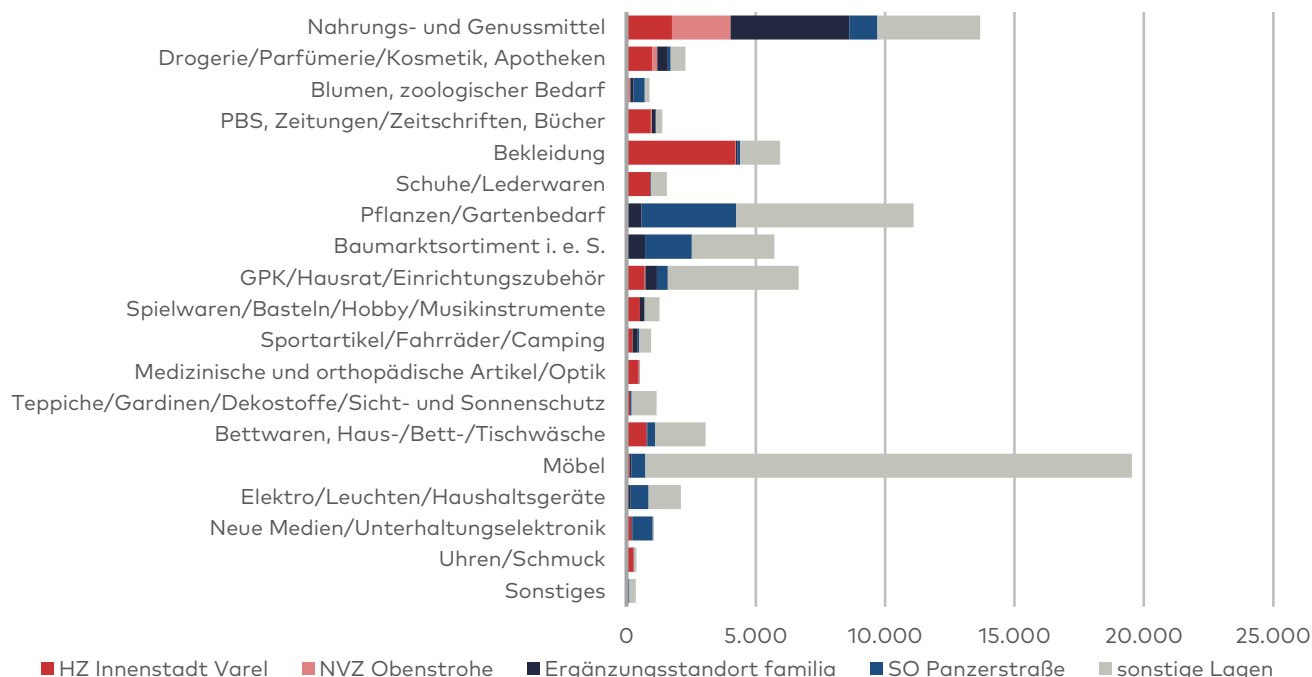


Abbildung 4: Einzelhandelsbestand in der Stadt Varel nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Standort-Abgrenzung: EHK Varel 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der Angebotsanalyse sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Varel ist hinsichtlich der Verkaufsfläche geprägt durch die Warengruppe Möbel sowie nachgeordnet insbesondere durch die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Pflanzen/Gartenbedarf aus. Dies begründet sich vorrangig durch mehrere großflächige Angebotsformen (ergänzend zu den Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern u. a. Möbelhaus Maschal, hagebaumarkt mit attraktiver Pflanzen-/Gartenabteilung, Gärtnerei Lameyer (2x), Baumschule Busch) die im Stadtgebiet von Varel angesiedelt sind.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (v. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) ist ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum von Varel verortet. Das Angebot wird dabei im Wesentlichen geprägt durch die Betreiber Schnittger, Woolworth, Kik und Schuhe & Trends.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken befindet sich das Angebot überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in siedlungsräumlich integrierter Lage (Ergänzungsstandort Familia, Lebensmittelmärkte im Bereich Hafenstraße und Mühlenstraße) und leistet dort einen wichtigen Beitrag für die wohornnahe Versorgung in der Stadt Varel. Mit dem LIDL-Markt im Bereich Panzerstraße befindet sich jedoch ein strukturprägender Lebensmittelmarkt an einem überwiegend autokundenorientierten Standort. Somit trägt der vorgenannte Lebensmitteldiscounter nur eingeschränkt zur fußläufigen Nahversorgung bei.
- Durch das Möbelhaus Maschal sowie den Standort Panzerstraße werden ergänzend zu den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten hohe Verkaufsflächenanteile im Bereich

der zentrenrelevanten Sortimente (insb. GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Neue Medien/Unterhaltungselektronik) dargeboten. Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotsstrukturen lösen diese Standorte eine gewisse sortimentsspezifische Wettbewerbsverflechtung mit den zentralen Versorgungsbereichen (und dabei vornehmlich auf das Innenstadtzentrum) aus. Gleichwohl handelt es sich um stadtentwicklungspolitisch gewünschte Standorte im Stadtgefüge, die u. a. in Kombination mit dem Innenstadtzentrum und dem Standort Famila einen wesentlichen Beitrag für die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Varel leisten.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹¹ im Einzelhandel von Varel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Varel spezifizierten Angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit **spezifischen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (s. dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Varel beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 199,9 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 176,5 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹² von rd. 113%.

¹¹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹² Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Varel

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	13.700	80,7	72,4	111 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.300	14,6	12,1	120 %
Blumen, zoologischer Bedarf	900	3,4	3,3	104 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.400	6,0	5,3	113 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	18.300	104,7	93,1	112 %
Bekleidung	6.000	13,6	13,0	105 %
Schuhe/Lederwaren	1.600	4,0	3,5	112 %
Pflanzen/Gartenbedarf	11.100	6,3	3,7	171 %
Baummarktsortiment i. e. S.	5.700	8,1	13,1	62 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	6.700	7,9	2,8	287 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	1.300	2,9	3,7	78 %
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	1.000	3,3	5,4	62 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	33.200	46,1	45,1	102 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	500	4,9	4,2	116 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.200	2,1	1,8	119 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	3.000	4,0	1,7	234 %
Möbel	19.500	20,2	9,5	213 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	2.100	6,7	5,8	116 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	1.100	7,4	11,9	62 %
Uhren/Schmuck	400	2,7	1,8	154 %
Sonstiges	400	1,2	1,6	72 %
Langfristiger Bedarfsbereich	28.200	49,2	38,2	129 %
Gesamt	79.700	199,9	176,5	113 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 112 % erreicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die umliegenden Grundzentren zum Teil nur einen deutlich eingeschränkten Betriebstypenmix vorweisen können (z. B. Fehlen eines Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses und/oder eines Drogeriefachmarktes). Im Bereich der Grundversorgung übernimmt Varel somit

ergänzend zur Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt faktisch eine Mitversorgungsfunktion für die Umlandkommunen. Die Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität von rd. 111 %) resultieren insbesondere aus der funktionsstarken Ausstattung an Vollsortimentern (Supermärkte, SB-Warenhaus), die um mehrere Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet ergänzt werden. Auch hinsichtlich des Sortiments Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und Apotheken sind mit einer Zentralität von rd. 120 % Kaufkraftzuflüsse zu identifizieren, die sich aus der entsprechenden Angebotsstrukturen (u.a. Drogeriefachmarkt, Angebot in Fachmarktgröße im Familia-Markt) ergeben. Zudem wirken in den vorgenannten Warengruppen (saisonal unterschiedlich) die touristischen Nachfragepotenziale ein (siehe Kapitel 4.2). Auch in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Blumen, zoologischer Bedarf und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) bestehen mit Zentralitäten von rd. 104 % bzw. rd. 112 % (leichte) Kaufkraftzuflüsse.

Mit der Einordnung als Mittelzentrum kommt der Stadt Varel über die Versorgungsfunktion im qualifizierten Grundbedarf ebenso die Versorgungsfunktion im gehobenen Bedarf zu. Dabei zeigt sich, dass die Zentralitäten im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches je nach Warengruppe sehr differenziert ausfallen. Signifikante Kaufkraftzuflüsse werden v. a. in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 287 %), Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 234 %), Möbel (rd. 213 %) und Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 171 %) erzielt. Die deutlichen Kaufkraftzuflüsse in diesen Sortimenten sind vorrangig auf die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe in Varel (u. a. Möbelhaus Maschal, Pflanzen-/Gartenabteilung im hagebaumarkt, Gärtnerei Lameyer (2x), Baumschule Busch) zurückzuführen. Auch in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 105 %), Schuhe/Lederwaren (rd. 112 %), medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 116 %), Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 119 %), Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 116 %) sowie Uhren/Schmuck (rd. 154 %) werden (leichte) Kaufkraftzuflüsse generiert.

Dagegen sind in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 78 %), Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 62 %) und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 62 %) Kaufkraftabflüsse festzustellen. Diese sind jedoch insbesondere angesichts der sortimentsspezifischen Bedeutung des Online-Handels sowie des Wettbewerbsumfeldes nicht per se als kritisch zu bewerten. Mit einer Zentralität von rd. 62 % bestehen weiterhin deutliche Kaufkraftabflüsse im Sortimentsbereich Baumarkt-Segment. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Varels ergeben sich in den vorgenannten Warengruppen gewisse Optimierungspotenziale zum Ausbau des städtischen Angebotes (siehe Kapitel 5.2.3). Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Baumarktsortimente i. e. S. bereits die Erweiterung des am Standort Panzerstraße bestehenden hagebaumarktes (inkl. Baustoffhandel) avisiert ist (siehe Kapitel 4.4.4).

Mit einem abschließenden Blick auf die betrachteten warengruppenspezifischen Zentralitäten bleibt festzuhalten, dass die Stadt Varel insgesamt den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag mit Ausnahme einiger optimierungsbedürftiger Sortimentsbereiche erfüllt. Demnach lässt sich in einigen Warengruppen durchaus ein gewisser Handlungsbedarf zur Optimierung der Versorgungsstrukturen in Varel identifizieren (siehe Kapitel 5.2.3).

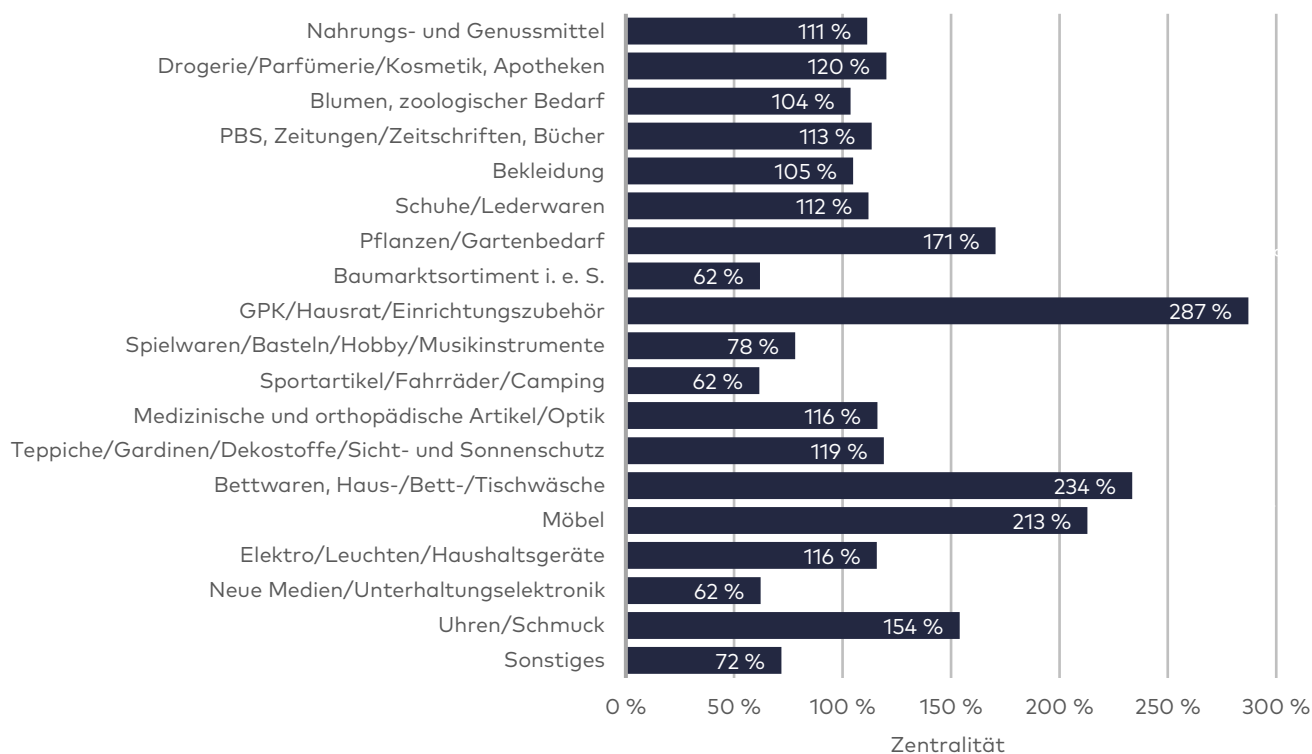


Abbildung 5: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Varel

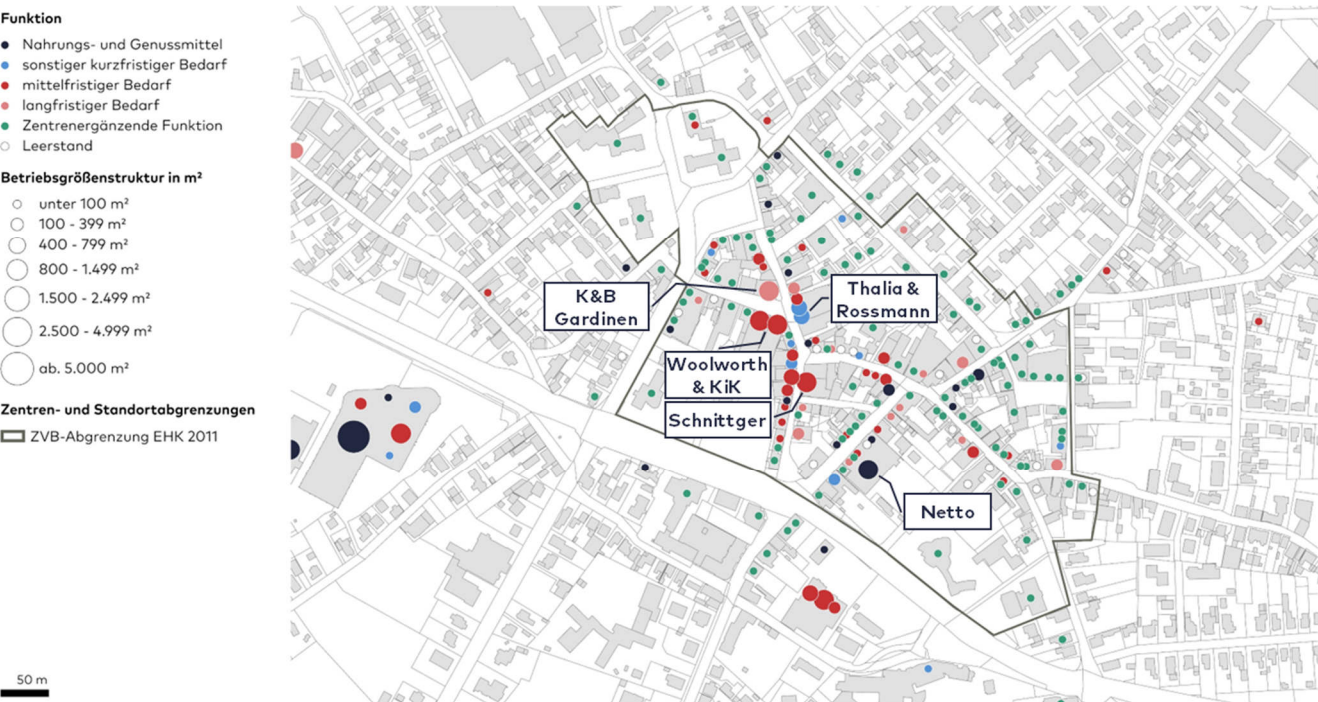
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; EHK Varel 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

4.4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

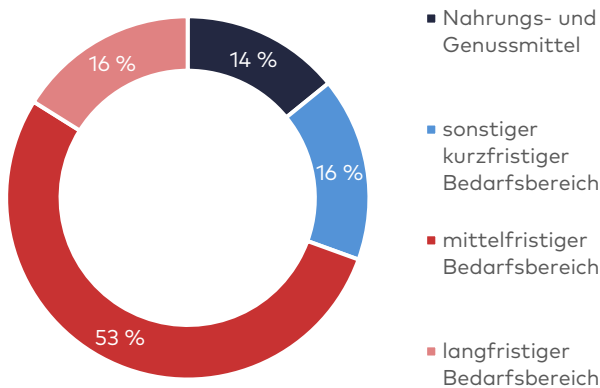
Vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Standortanalysen werden nachfolgend die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Obenstrohe sowie die ergänzenden Standorte Familia und Panzerstraße, welche wie zuvor aufgezeigt die wesentlichen Angebotsschwerpunkte in Varel bilden, analysiert.

4.4.1 ZVB Innenstadtzentrum Varel

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	64	39 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	12.500	16 %
Anzahl der Leerstände**	16	20 %
Zentrenergänzende Funktionen	92	-
Vergleichsdaten	2010	Entwicklung 2010/2022
Anzahl der Betriebe	97	- 34 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	14.700	- 15 %
Anzahl der Leerstände	29	- 45 %
Zentrenergänzende Funktionen	90	+ 26 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2010 und 08/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB INNENSTADTZENTRUM VAREL

- Lage im Stadtkern mit signifikantem Bezug zu Wohnbebauung
 - Hindenburgstraße als Hauptgeschäftslage mit dichtestem Einzelhandelsbesatz
 - Gegenüber der Hindenburgstraße abnehmende Einzelhandelsdichte bei gleichzeitig höheren Anteil von Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels entlang Neue Straße und der westlichen Obernstraße
 - Neumühlenstraße, östliche Obernstraße und Schloßstraße vorrangig geprägt durch zentrenergänzende Funktionen und deutlich untergeordnetem Einzelhandelsbesatz
 - Im Nordwesten des ZVB (Schloßplatz/Schulstraße) funktionaler Ergänzungsbereich (Kirche, Schule, Amtsgericht) als weiterer Frequenzbringer
- Erkennbare Trading-Down-Tendenzen (z. B. Spielhallen und Leerstände mit eingeschränktem Erscheinungsbild) mit räumlichem Schwerpunkt im Bereich der östlichen Obernstraße
- Das Innenstadtzentrum ist sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch überörtlich gut zu erreichen
 - Gute Erreichbarkeit für den MIV durch die Lage an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße (B 437), die eine Anbindung zur nahegelegenen A 29 gewährleistet
 - Die innere Erschließung des ZVB erfolgt im Wesentlichen über Windallee, Schloßplatz, Mühlenstraße, Nebbsallee, Neue Straße, Neumühlenstraße und Obernstraße
 - Großzügiges innerstädtisches Parkplatzangebot im Bereich Rathaus und City-Passage, welches durch straßenbegleitende Parkmöglichkeiten ergänzt wird
 - Ebenfalls besteht eine gute ÖPNV-Anbindung über den nordöstlich gelegenen Bahnhof Varel (rd. 800 m fußläufige Entfernung) sowie mehrere Bushaltepunkte (Schloßplatz, Rathaus, Krankenhaus)
- Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend deutlich kleinteilig strukturiert mit Fokus auf (inhabergeführte) Fachgeschäfte; darüber hinaus erfolgt eine Ergänzung um (standardisierte) Fachmarktkonzepte (u. a. NETTO Marken-Discount, Rossmann, Thalia, Schnittger, Woolworth, Kik)
- Das Innenstadtzentrum übernimmt angesichts des Vorhandenseins eines Lebensmittel- und Drogeriefachmarktes eine wichtige Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf
- Mit Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung besteht im ZVB zudem ein nennenswertes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich; dabei insbesondere im innenstadttypischen Leit-sortiment Bekleidung, wobei das Modehaus Schnittger sowie die preisorientierten Fachmärkte Woolworth und Kik zu den verkaufsflächenseitig bedeutendsten Anbietern zählen
- Im langfristigen Bedarfsbereich ist insgesamt nur ein eingeschränktes Angebot zu identifizieren
- Der regelmäßig stattfindende (2x pro Woche) und gut sortierte Wochenmarkt fungiert als wichtiger zusätzlicher Frequenzbringer
- Bezogen auf den Einzelhandel übernimmt das Innenstadtzentrum angesichts der Angebotsstrukturen vorwiegend eine Versorgungsfunktion im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich
- Das Einzelhandelsangebot im ZVB wird arrondiert durch zahlreiche gastronomische Anbieter, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen, welche die Multifunktionalität des ZVB unterstreichen und (jenseits des Einzelhandels) eine wichtige Magnetfunktion in der Innenstadt übernehmen
- Wesentliche Entwicklungen im Nachgang zum EHK Varel 2011
 - Rückgang der Betriebsanzahl („minus“ 33 Betriebe) sowie der Verkaufsfläche („minus“ 2.200 m² VKF)

- Neben der Betriebsschließung insbesondere kleinteiliger Fachgeschäfte auch Verlust des strukturprägenden Anbieters Dänisches Bettenlager
- Zudem erfolgte nach der Betriebsaufgabe des Anbieters Charles Vögele die Nachnutzung durch den Fachmarkt Woolworth
- Der damalige Markant-Markt wird aktuell als NETTO Marken-Discount betrieben
- Neben den Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen bestehen aktuell 16 Leerstände im ZVB
 - Eine Leerstandsentwicklung ist insbesondere im Bereich der (östlichen) Obernstraße auszumachen
 - Für den Bereich des Leerstandes ehemaliges Dänisches Bettenlager ist bereits eine Nachnutzung durch Wohnen avisiert
 - Bei den weiteren Leerständen handelt es sich um deutlich kleinteilige Strukturen
- Aktuell sind im ZVB keine erkennbaren Flächenpotenziale für strukturprägende Einzelhandelsneuansiedlungen zu identifizieren
 - Die Bereiche ehemalige Post und City-Passage werden derzeit als Parkfläche genutzt; diese wichtige Funktion als innerstädtischer Parkraum soll nach Aussagen der Stadtverwaltung bestehen bleiben, wonach konzeptionell keine Ausweisung als Potenzialfläche erfolgt
 - Demnach erscheint gegenwärtig eine Weiterentwicklung des ZVB vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand bzw. im Rahmen einer Leerstandsentwicklung realistisch

4.4.2 ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2010 und 08/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM OBENSTROHE

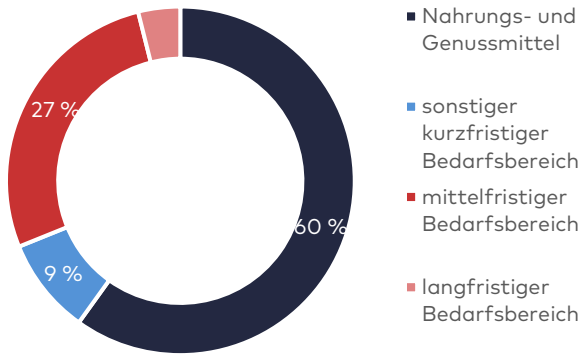
- Städtebaulich gut integrierte Lage im dezentralen Stadtteil Obenstrohe
- Für den MIV besteht eine gute Anbindung über die Wiefelsteder Straße (mit Anschluss an die naheliegende BAB 29)
- Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Bushaltestelle „Haßmann“ unmittelbar südlich des Nahversorgungszentrums
- Die Angebotsstruktur wird durch die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und NETTO Marken-Discount geprägt, die im Wesentlichen um kleinteilige Anbieter aus dem Bereich der Grundversorgung (Bäcker, Metzgerei) arrondiert werden; vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen ist der standortspezifische Betriebstypenmix im Lebensmittel-Segment als attraktiv zu bewerten
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist ein deutlich eingeschränktes Angebot auszumachen (nicht unüblich für ein Nahversorgungszentrum und damit nicht per se als kritisch einzustufen)
- Zudem findet im ZVB eine gewisse Angebotsergänzung durch Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels statt
- Wesentliche Entwicklungen im Nachgang zum EHK Varel 2011
 - Verlagerung (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) des Edeka-Marktes auf die Fläche südlich des NETTO Marken-Discount; in diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass eine Einzelhandelsnutzung des ehem. EDEKA-Marktes (derzeit Leerstand) bauleitplanerisch ausgeschlossen ist (Wohnungsbau avisiert), wonach konzeptionell keine Ausweisung als Potenzialfläche erfolgt
 - Darüber hinaus erfolgte eine Betriebsschließung der Anbieter Schlecker und Kik

4.4.3 Ergänzungsstandort Famila

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	8	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	7.700	26 %

Vergleichsdaten	2010	Entwicklung 2010/2022
Anzahl der Betriebe	4	+ 100 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.900	+ 166 %

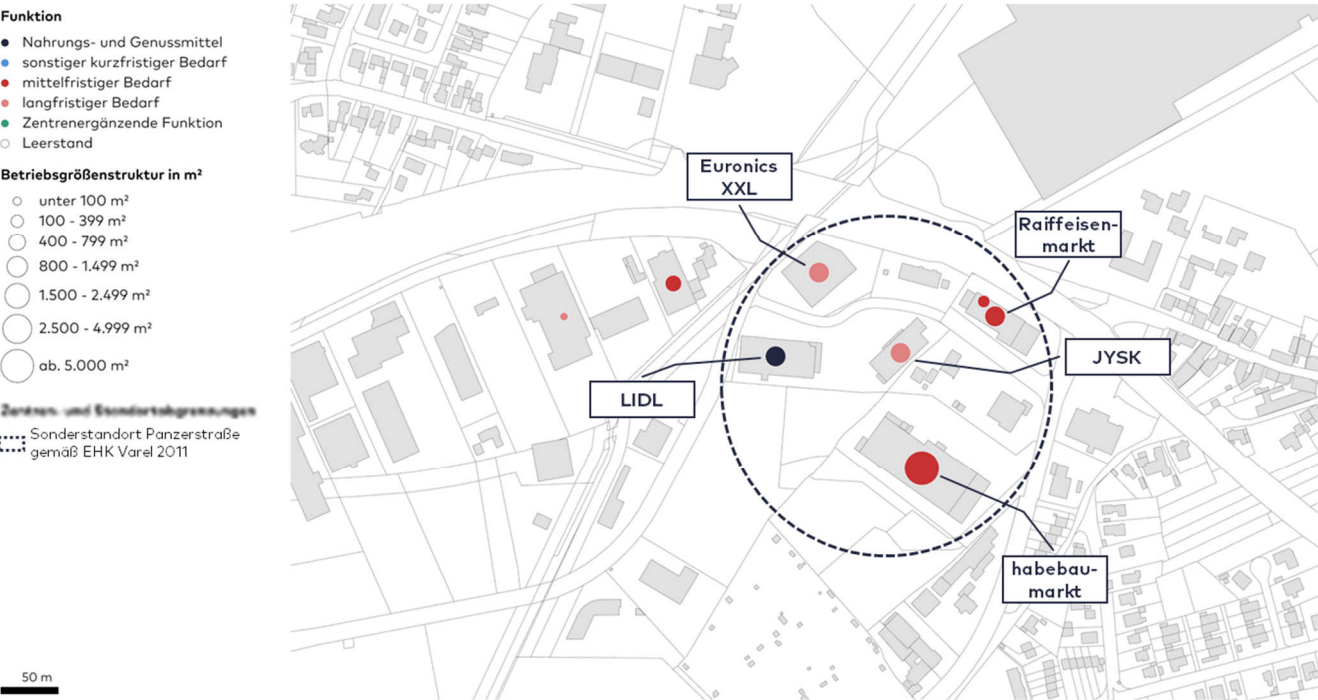
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2010 und 08/2022; Standort-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

ERGÄNZUNGSSTANDORT FAMILA

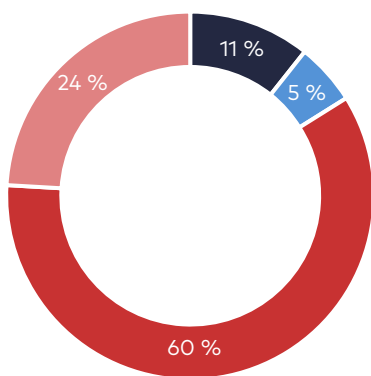
- Funktional geprägtes Fachmarktzentrum in städtebaulich integrierter Lage
- Gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit aufgrund der direkten Lage an der B 437; zudem großzügiges Stellplatzangebot
- Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
- Lebensmittelbezogen besteht am Standort ein ansprechender Betriebstypenmix durch das Vorhandensein eines SB-Warenhauses (Famila) und eines Lebensmitteldiscounters (ALDI Nord)
- Neben den vorgenannten Lebensmittelbetrieben wird das Angebot insbesondere durch einen großflächigen Baumarkt geprägt
- Angesichts des städtebaulich-funktionalen Bezugs zur umliegenden Wohnbebauung – neben der faktischen Versorgung über den Nahbereich hinaus – wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung
- Infolge der räumlichen Nähe besteht sortimentsspezifisch eine intensive Wechselwirkung mit dem nahegelegenen ZVB Innenstadtzentrum (fußläufige Entfernung rd. 200 m zum südwestlichen Randbereich des ZVB)

4.4.4 Sonderstandort Panzerstraße

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	5	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	10.200	34 %

Vergleichsdaten	2010	Entwicklung 2010/2022
Anzahl der Betriebe	5	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	7.800	+ 31 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2010 und 08/2022; Standort-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

SONDERSTANDORT PANZERSTRAÙE

- Autokundenorientierter Standort im westlichen Siedlungsrandbereich der Kernstadt Varel
- Sehr gute verkehrliche Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz durch die Nähe zur BAB 29 sowie den unmittelbaren Anschluss an die B 437
- Gute ÖPNV-Anbindung über die Bushaltestelle Panzerstraße im Osten des Standortes
- Der Standortbereich ist insbesondere geprägt durch standardisierte Fachmarktkonzepte (hagebaumarkt, Euronics XXL, Raiffeisenmarkt, JYSK, LIDL)
- Der Standort umfasst neben einem umfangreichen Angebot im Bereich der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eine hohe Verkaufsflächenausstattung im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich
- Der Standort leistet einen wichtigen Beitrag für die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Varel, gleichzeitig intensive Wettbewerbsbeziehung insbesondere zum ZVB Innenstadtzentrum
- Der unmittelbar südwestlich an den Standort angrenzende Bereich ist als Erweiterungsfläche des Baumarktes (inkl. Baustoffhandel) avisiert

4.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur von Varel im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Varel

Die Stadt Varel weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 13.700 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 2.300 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹³ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,54 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Das quantitative Ausstattungsniveau liegt somit sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner¹⁴ bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner¹⁵.

Die Zentralität von rd. 111 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie von rd. 120 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass Varel Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen generieren kann. Die überdurchschnittlichen Zentralitätswerte unterstreichen die faktische Mitversorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen ohne eigene nennenswerte Angebotsstrukturen bzw. mit nur einen deutlich eingeschränkten Betriebstypenmix Bereich des qualifizierten Grundbedarfs sowie die Kaufkraftzuflüsse durch den Tourismus und sind somit zu relativieren.

¹³ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

¹⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

¹⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 8 fasst die relevanten Rahmenbedingungen für die Gesamtstadt zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Varel

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (Hauptsitz, inkl. Entwicklung bis 2027)	25.118 (+0,5 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m ²	13.700	2.300
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,54	0,09
Sortimentsspezifische Zentralität	111 %	120 %
Betriebstypenmix	1x SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 5x Lebensmitteldiscounter 46x sonstige Lebensmittelgeschäfte	1x Drogeriefachmarkt 10x sonstige Drogeriewarengeschäfte*

Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Einwohner: Stadt Varel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Varel acht strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon ist ein Betrieb ein SB-Warenhaus (Famila), zwei weitere Betriebe sind Lebensmittelsupermärkte (EDEKA) und bei weiteren fünf Betrieben handelt es sich um Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord, LIDL, NETTO Marken-Discount). Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt 46 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hierzu zählen u. a. zwei Getränkemärkte, zwei ethnische Lebensmittelgeschäfte, ein kleinteiliger Lebensmittelmarkt in Dangast (nah & gut) sowie zahlreiche Betriebe aus dem Bereich des Lebensmittelhandwerks.

Hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist – bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben – ein leichter Überhang zu einer discountorientierten Angebotsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel festzustellen. So sind in Varel aktuell fünf Lebensmitteldiscounter angesiedelt, denen drei Lebensmittelvollsortimenter gegenüberstehen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass verkaufsflächenseitig das vollsortimentierte Lebensmittelsegment gesamtstädtisch betrachtet ein höheres Marktgewicht erreicht, was insbesondere auf das Bestehen des großzügig dimensionierten Familia-Marktes zurückzuführen ist.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier als Randsortiment) durch den Drogeriefachmarkt im ZVB Innenstadtzentrum sichergestellt. Bei zehn weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken sowie kleinteilige Fachgeschäfte (u. a. Parfümerie).

Angesichts der vorgenannten Ausstattungswerte und Kennzahlen ist die **quantitative Nahversorgungssituation** als überdurchschnittlich zu bewerten. Die Stadt

übernimmt allerdings faktische eine Mitversorgungsfunktion im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs für das Umland. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass die umliegenden Grundzentren zum Teil nur einen deutlich eingeschränkten Betriebstypenmix im Bereich der Nahversorgung verfügen. Darüber hinaus ergeben sich gewisse Kaufkraftzuflüsse aus der touristischen Bedeutung Varels. Vor diesem Hintergrund ist die überdurchschnittliche quantitative Nahversorgungssituation in der Stadt Varel zu relativieren.

Die **qualitative Nahversorgungssituation** in Varel zeichnet sich durch zu einen breiten Betriebstypen- und Angebotsmix aus, der sich vorrangig aus dem Bestehen der strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter sowie dem Drogeriefachmarkt ergibt. Einschränkend ist hinzuzufügen, dass sich gegenwärtig nicht alle Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet vollumfänglich marktgängig präsentieren (u. a. EDEKA-Markt im Bereich Mühlenstraße). Insgesamt kann die Stadt Varel aktuell ihren Versorgungsauftrag im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs **angemessen** erfüllen. Künftiges Ziel sollte es demnach sein, diese Versorgungsfunktion zu sichern sowie zielgerichtet weiterzuentwickeln und zu stärken. Ergänzend bestehen im Bereich Drogeriewaren Optimierungspotenziale, die sich aus dem Fehlen eines Kosmetikfachgeschäftes ableiten lassen (siehe Kapitel 5.2.3).

Räumliche Nahversorgungssituation im Mittelzentrum Varel

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen¹⁶. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 6). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

¹⁶ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

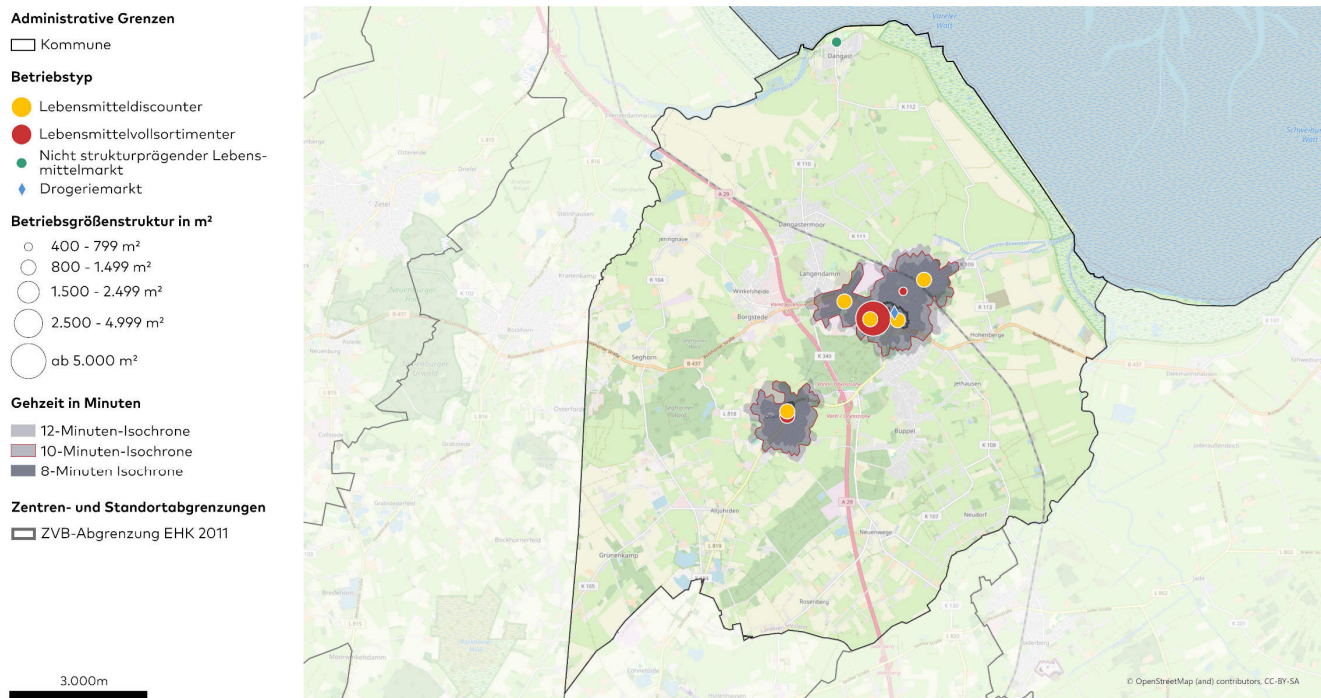


Abbildung 6: Räumliche Nahversorgungssituation von Varel (Gesamtstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;

Die vorstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen strukturprägenden Nahversorgungsstruktur in Varel. Dabei zeigt sich, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte eine **nahezu flächendeckende wohnortnahe Versorgung in der Kernstadt sowie im dezentralen Stadtteil Obenstrohe** gewährleisten. In den weiteren siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteilen sind dagegen gegenwärtig keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe verortet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der im nördlich gelegenen Stadtteil Dangast angesiedelte Lebensmittelmarkt (nah & gut) angesichts seiner deutlich kleinteiligen Verkaufsflächendimensionierung ein nur eingeschränktes Warensortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel anbietet. Außerhalb der Kernstadt und dem Stadtteil Obenstrohe besteht demzufolge ein gewisses Optimierungspotenzial zur stadtteilbezogenen Optimierung der räumlichen Nahversorgung.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 8.

4.6 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2010

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzepterstellung im Jahr 2011 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2022 mit den Daten aus dem EHK Varel 2011 verglichen (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Gesamtstädtische Kennwerte

Strukturdaten	2010	2022	Entwicklung	
Einwohner	24.900	25.118	+rd. 0,9 %	➡
Anzahl der Betriebe	222	166	- rd. 25 %	⬇
Gesamtverkaufsfläche in m ²	71.000	79.700	+ rd. 12 %	⬆
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,85	3,17	+ rd. 0,32	⬆
Kaufkraft in Mio. Euro	119,6	176,5	+ rd. 48 %	⬆
Kaufkraftniveau	96	98	+ 2	➡
Umsatz in Mio. Euro	152,2	199,9	+ rd. 31 %	⬆
Zentralität	127 %	113 %	- rd. 14 Pp.	⬇

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022, Stadt Varel (Stand: 18.08.2022), IFH Retail Consultants GmbH 2022; EHK Varel 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Vergleich der gesamtstädtischen Kennwerte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Einwohnerzahl der Stadt Varel ist in den letzten Jahren leicht angestiegen. Bis Ende 2017 wird statistisch weiterhin ein leichtes Einwohnerwachstum in Varel prognostiziert (siehe Kapitel 4.1).
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 56 („minus“ rd. 25, %) zurückgegangen. Diese negative Entwicklung ist vor dem Hintergrund eines bundesweit feststellbaren Trends des Rückgangs von Betriebszahlen durch Auswirkungen des Strukturwandels, des Online-Handels und der Corona-Pandemie als nicht ungewöhnlich zu bewerten. Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche um rd. 8.700 m² (+ rd. 12 %) gestiegen. Dies entspricht dem bundesweiten Trend vom Zuwachs der Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte, welche den Verkaufsflächenanstieg begünstigen bzw. dessen wesentliche Treiber sind.
- Die Gesamtverkaufsflächenausstattung je Einwohner ist aufgrund des Verkaufsflächenanstiegs deutlich gestiegen. Unter gleichzeitiger Berücksichtigung der nur leicht gestiegenen Einwohnerzahl ist insgesamt ein Anstieg um rd. 0,32 m² VKF/Einwohner festzustellen.
- Im Nachgang des EHK Varel 2011 hat die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Varel deutlich um rd. 48 % zugenommen. Zugleich ist auch der Umsatz des Einzelhandels in bedeutender Weise gestiegen (+ rd. 31 %). Allerdings fällt die Entwicklung des Umsatzes geringer aus als jene der Kaufkraft. Dies ergibt sich v. a. aus der verstärkten Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den Online-Handel. Im Ergebnis führt dies zu einer verringerten Gesamtzentralität. Insgesamt ist der festzustellende Rückgang der Zentralität somit nicht per se als kritisch zu beurteilen.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Varel und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR VAREL

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Varel bestmöglich entsprechenden Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Varel durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive unter Berücksichtigung einer funktionsgerechten Arbeitsteilung insbesondere zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Ergänzungsstandorten.
2. **Städtebaulich-funktionale Stärkung des ZVB Innenstadtzentrum:** Erhalt sowie qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung des ZVB als wichtigen Versorgungspol und Verbundstandort im Stadtgebiet; Stärken des Innenstadtzentrums bewusst und zielgruppenspezifisch weiterentwickeln; Profilierung insbesondere gegenüber den Ergänzungsstandorten durch Fokus auf Beratung, Service, Individualität sowie Erlebnis- und Aufenthaltsqualitäten; im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels als wichtiger Frequenzbringer und belebender Faktor für die Innenstadt
3. **Städtebaulich-funktionale Stärkung des Nahversorgungszentrums:** Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Zentrums, dabei Fokussierung auf die vorrangige Versorgungsfunktion im Bereich der Grundversorgung; zudem Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen.
4. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels; Nahversorgungsangebote in den ZVB sichern und funktions- bzw. bedarfsgerecht weiterentwickeln (ohne negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung); darüber hinaus langfristige Bestandssicherung der städtebaulich integrierten Standorte außerhalb der Zentrenstrukturen (gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die ZVB vermeiden); zudem Prüfung der Möglichkeit für eine stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung außerhalb der Kernstadt und dem Stadtteil Oberstohe.
5. **Angebotsergänzung außerhalb der ZVB:** Sinnvolle Angebotsergänzungen der ZVB durch Standorte außerhalb der Zentrenstruktur, wobei schädliche

Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgung zu vermeiden sind; im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung soll eine mit dem Innenstadtzentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen; Voraussetzung ist eine städtebaulich verträgliche und landesplanerisch konforme Projektrealisierung; zudem sollte eine nachhaltige Sicherung von Gewerbestandorten für Handwerk und produzierendes Gewerbe angestrebt werden (keine Unterwanderung von Gewerbegebieten durch Einzelhandel).

Abbildung 7 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Varel.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung des ZVB Innenstadt-zentrum	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung des Nahversorgungs-zentrums	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Angebotsergänzung außerhalb des ZVB
▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und sortiments-spezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Sicherung und Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive ▪ Sicherung und Stärkung von kommunalen und regionalen Alleinstellungs-merkmalen und Besonderheiten ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und den Ergänzungsstandorten	▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung ▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für das Innenstadtzentrum ▪ Stärken bewusst und zielgruppenspezifisch weiterentwickeln ▪ (Weiterhin) Profilierung und Fokus auf Beratung/Service, Individualität sowie Erlebnis und Aufenthalts-qualitäten) ▪ Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels als belebender Faktor	▪ Versorgungsfunktion des NVZ sichern und bedarfs-gerechte weiterentwickeln (Fokus auf vorrangigen Versorgungsauftrag im Bereich der Grund-versorgung) ▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen	▪ Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels zukunftsfähig aufstellen ▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den ZVB (schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden) ▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern sowie funktionsgerecht stärken und ergänzen (ohne schädliche Auswirkungen auf die ZVB) ▪ Außerhalb der Kernstadt und Obenstrohe: stadtteil-spezifisch angepasste Nah-versorgung ermöglichen	▪ Sinnvolle Angebots-ergänzung der ZVB durch Standorte außerhalb der Zentrenstruktur ▪ Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgung ▪ Im Sinne einer funktions-gerechten Arbeitsteilung sollte insbesondere eine mit dem Innenstadtzentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen ▪ Voraussetzung ist eine städtebaulich verträgliche und landesplanerisch konforme Projektrealisierung ▪ Sicherung von Gewerbe-gebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 7: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Varel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Vareler Sortimentsliste) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und deckt **Handlungsbedarfe** auf.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam¹⁷ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sowie zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Varel gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.2.2 Methodik der Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Varel werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

¹⁷ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)



Abbildung 8: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag für die Stadt Varel als Mittelzentrum wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und bei der Herleitung von Handlungsbedarfen berücksichtigt.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für das **Prognosejahr 2027¹⁸** ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für den relevanten Zeitraum einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Varel werden Prognosedaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zugrunde gelegt. Die Prognosen gehen von einer leicht positiven Einwohnerentwicklung von rd. 0,5 % bis 2027 aus. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind somit insgesamt nur geringe Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

¹⁸ Der angesetzte Prognosezeitraum erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

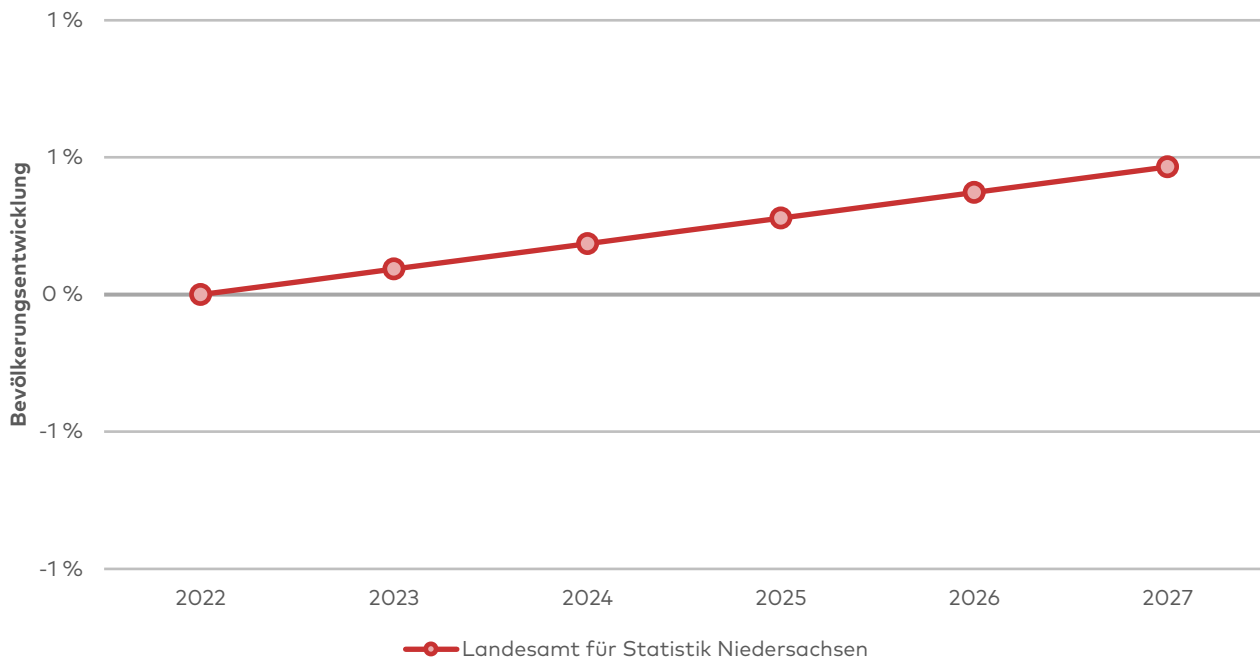


Abbildung 9: Einwohnerprognose für Varel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bevölkerungsvorausberechnung: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen (siehe Abbildung 10). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2022 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 1.884 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Corona-Niveaus von 2019. Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2022 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Nur während der Corona-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln. Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das bisher insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

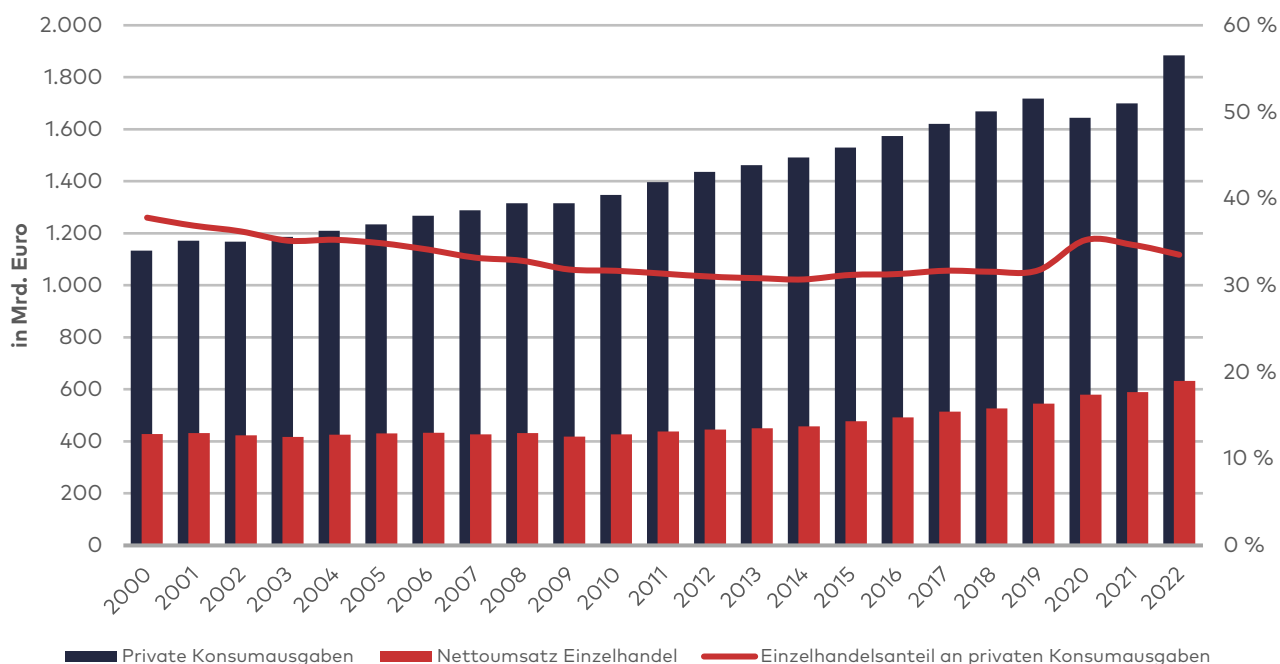


Abbildung 10: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Von einem weiterhin positiven Konsumklima kann in den nächsten Jahren angesichts aktueller Unsicherheiten (Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Effektes des Ukraine-Kriegs wie Preissteigerungen, sinkende Reallöhne, hohe Energiekosten) nicht ausgegangen werden. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der privaten Konsumausgaben mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils weiter leicht ansteigt (lediglich gedämpft durch die steigenden Verbraucherpreise), ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils und allgemeiner Konsumzurückhaltung) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar, zwischen 2020 und 2021 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten, der u. a. auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten

Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt. Zwischen 2020 und 2021 ist ein signifikanter Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie zurückzuführen sind (vgl. Abbildung 11).

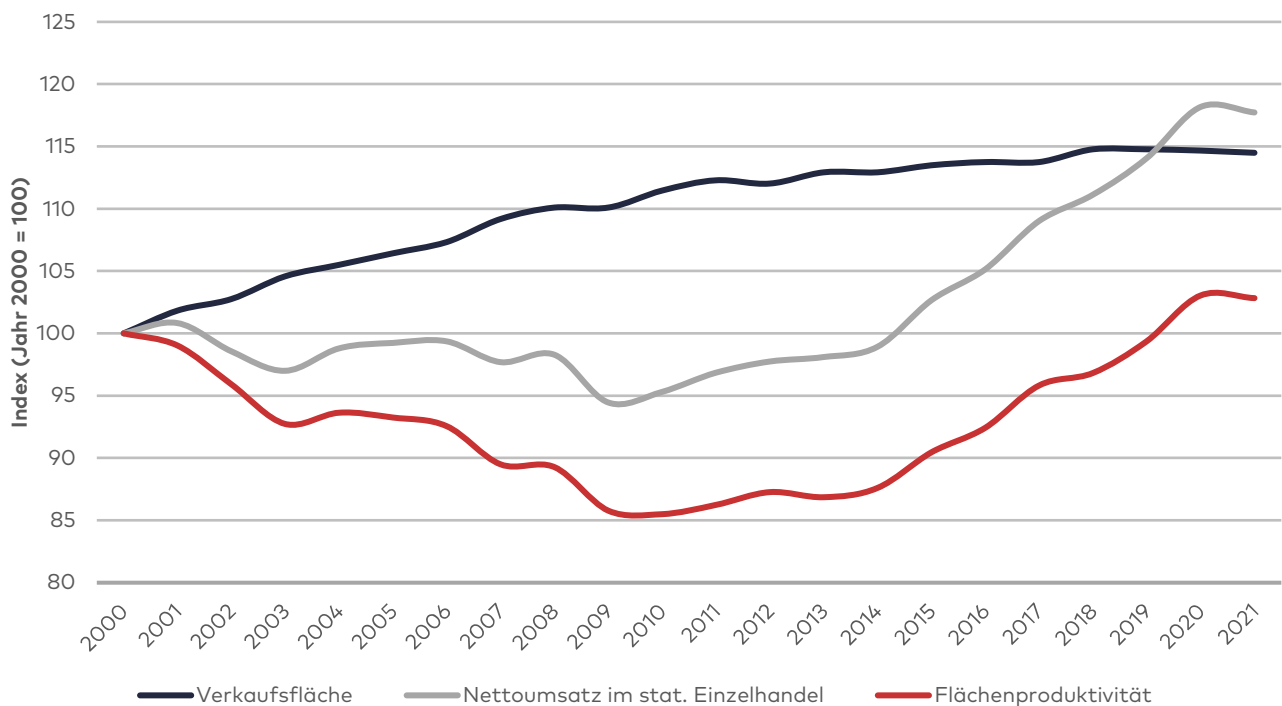


Abbildung 11: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann für das Jahr 2023 wieder ein Wachstum des Online-Segments erwartet werden. Das Niveau des Jahres 2021 wird allerdings gemäß aktueller Prognosen (noch) nicht erreicht (siehe Abbildung 12).

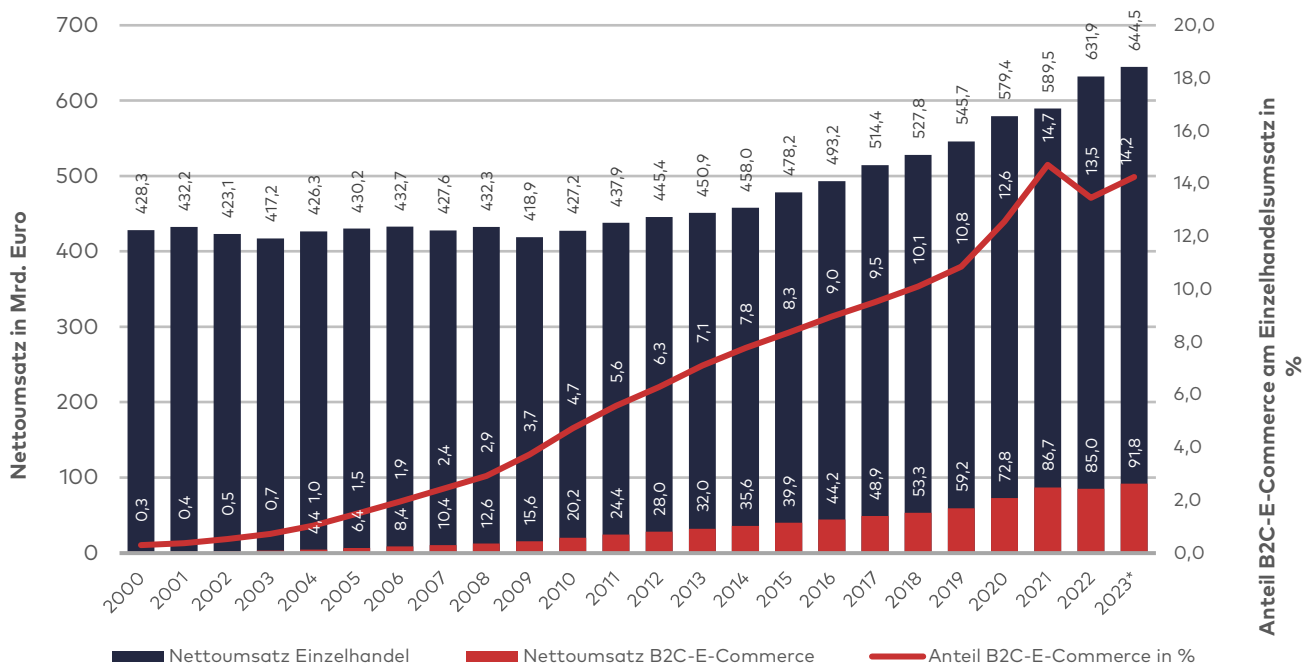


Abbildung 12: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2021 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 37 bis 46 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Abbildung 13 zeigt die Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Branchen auch unter dem Einfluss der Corona-Pandemie.

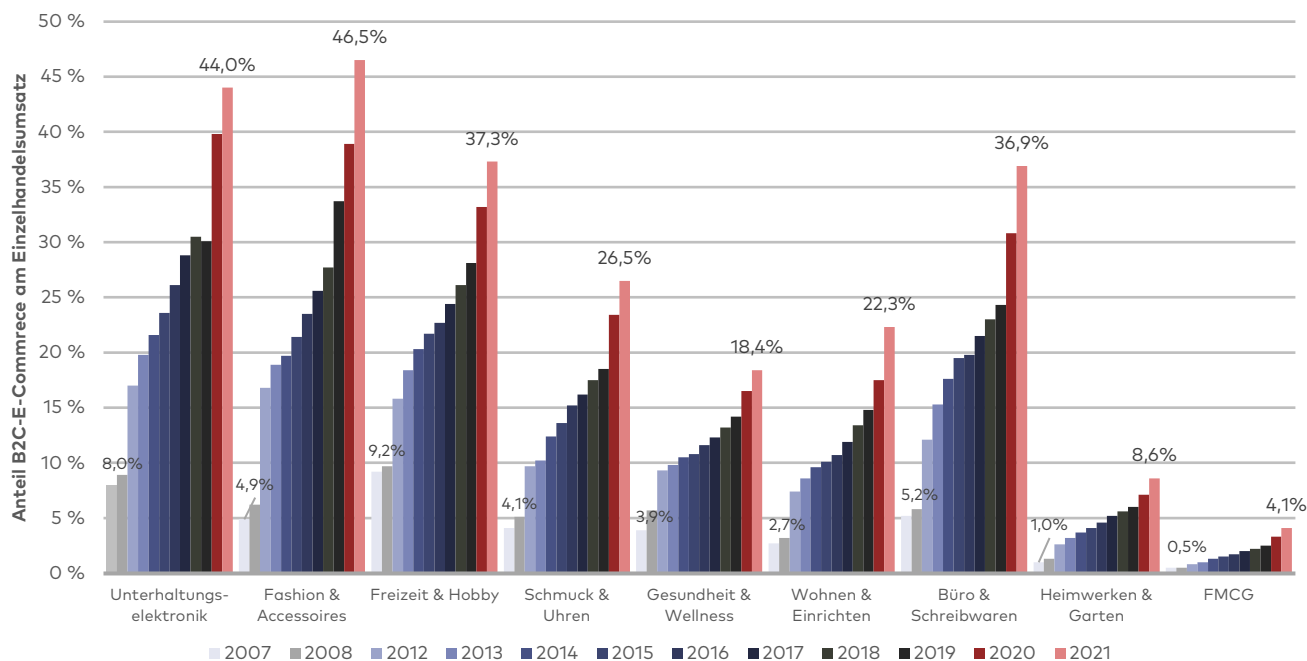


Abbildung 13: Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2007-2022; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Für die Stadt Varel werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms insbesondere in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

Weltweite multiple Krisen

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Real-löhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u.a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2027 deutlich negativ beeinflussen.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Varel beträgt rd. 113 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind (siehe Kapitel 4.3)

Im kurzfristigen Bedarfsbereich weisen die aktuellen Zentralitäten für Varel auf gewisse Kaufkraftzuflüsse hin. In diesem Kontext gilt es allerdings zu würdigen, dass die Stadt Varel faktisch eine Mitversorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Grundzentren, die zum Teil nur einen eingeschränkten Betriebstypenmix (z. B. Fehlen eines Verbrauchermarktes/SB-Warenhaus und/oder eines Drogeriefachmarktes) aufweisen, einnimmt. Darüber hinaus ist die touristische Bedeutung der Stadt zu berücksichtigen, aus der sich zusätzliche Nachfragepotenziale ergeben (siehe Kapitel 4.2). Vor diesem Hintergrund gilt es, die Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment in Varel unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, des demografischen Wandels und der wachsenden Konsumansprüche zu sichern sowie sinnvoll und bedarfsgerecht zu ergänzen, um die Versorgungsfunktion auch zukünftig weiterhin zu erfüllen.

Auch in den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) ergeben sich Handlungsbedarfe in Form einer Sicherung und zielgenauen Optimierung der Angebotsstrukturen.

In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sind angesichts der zum Teil deutlich unterdurchschnittlichen Zentralitäten ebenfalls gewisse sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven begründbar. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen u. a. mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Weiterhin gilt es, die Wettbewerbsintensität im engeren Umfeld sowie das geänderte Konsumverhalten der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie, des Ukraine-Krieges und dem aktuellen Inflationsgeschehen) entsprechend zu würdigen. So entsprechen rechnerische Entwicklungsperspektiven nicht gleichzeitig immer den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 10: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Varel

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Varel bis 2027
Demografische Entwicklung		leicht positive Einwohnerentwicklung (+0,5 %) bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		Nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortiments-spezifischen Unterschieden
Weltweite multiple Krisen		Absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u.a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie)
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages und im Zuge der Bedeutung als Tourismusstandort

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Stadt Varel

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Varel bis Ende 2027 spezifische Handlungsbedarfe, die nachfolgend in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen¹⁹.

¹⁹ Mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

Tabelle 11: Entwicklungsspielräume für 2027

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Angesichts der guten bzw. überdurchschnittlichen Ausstattungswerte sollte die bestehende Versorgungsfunktion langfristig gesichert werden; somit Verfestigung und zukunftsfähige Aufstellung der Nahversorgungsstrukturen; Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Verbesserung der Nahversorgung in den bislang fußläufig unterversorgten dezentralen Siedlungsbereichen; darüber hinaus qualitative Angebotsarrondierung im Bereich (spezialisierte) Anbieter
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment; Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (hier: Apotheken, Parfümerie); Kosmetikfachgeschäft als mögliche Angebotsergänzung im Innenstadtzentrum
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ □ □	Erhalt der Buchhandlung als strukturprägenden Magnetbetrieb im Innenstadtzentrum; weiterhin Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (u. a. Schreibwarengeschäft); Blumenladen als mögliche Angebotsergänzung im Innenstadtzentrum; langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion im Segment zoologischer Bedarf
Fashion & Accessoires	■ □ □	Sicherung der Versorgungsfunktion unter besonderer Beachtung der Wettbewerbssituation (insb. zu den Oberzentren Oldenburg, Wilhelmshaven und Bremen), der Konkurrenz durch den Online-Handel sowie den Folgen der Corona-Pandemie und des aktuellen Inflationsgeschehens
Heimwerken & Garten	■ ■ ■	Vor dem Hintergrund der gegenwärtig bestehenden Kaufkraftabflüsse sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Varel quantitative Weiterentwicklung des Angebotes im Baumarkt-Segment; weiterhin langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion im Bereich Pflanzen/Garten
Freizeit & Hobby	■ ■ □	Erhalt der lokalen (spezialisierten) Fachgeschäfte (u. a. in den Bereichen Spielwaren, klassische Sportartikel und Handarbeit); Sicherung der Fahrradläden (insb. auch vor dem Hintergrund des Fahrradtourismus und dem Trend zur Nachhaltigkeit); Prüfung der Möglichkeit zum Ausbau der Versorgungsfunktion, z. B. durch ein weiteres Sportartikelgeschäft und – mit Blick auf die Bedeutung als Tourismusstandort – einer Angebotsergänzung im Bereich Campingartikel
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Auch im Kontext des demographischen Wandels Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (Optiker, Hörgeräteakustiker, Sanitätshäuser) im Stadtgebiet
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Angesichts der guten Ausstattungswerte sollte die bestehende Versorgungsfunktion im Möbel-Segment langfristig gesichert werden; in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz Erhalt der Versorgungsangebote im Haupt- und Randsortiment

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ ■ □	Sicherung der lokalen Angebotsstrukturen (Elektronik-Fachmarkt sowie weitere Fachgeschäfte); Entwicklungspotenziale im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik entsprechen nicht den aktuellen Betriebstypologien, rechnerische Entwicklungsperspektiven können jedoch zur Neuansiedlung kleinerer (spezialisierter) Angebotsformen oder zur Erweiterung im Bestand genutzt werden
Uhren & Schmuck	■ □ □	Erhalt der lokalen Fachgeschäfte (Uhren- und Schmuckgeschäft, Goldschmiede)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ □ □ = geringer Handlungsbedarf; ■ ■ □ = mittlerer Handlungsbedarf; ■ ■ ■ = hoher Handlungsbedarf.

Neben der **Sicherung und bedarfs- bzw. funktionsgerechten Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion** sollten die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven insbesondere zur **Angebotsergänzung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten** genutzt werden.

Für Varel bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswerte quantitative Entwicklungsperspektive neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Handlungsbedarfe sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit einer begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind. Auf der anderen Seite muss im Kontext der dargestellten Handlungsbedarfe für einzelne Warengruppen berücksichtigt werden, dass rechnerische Entwicklungsperspektiven nicht gleichzeitig immer den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens entsprechen; zudem kann die Realisierbarkeit der Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes aufgrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes, der Bedeutung des Online-Handels sowie der (noch nicht vollumfänglich absehbaren) Auswirkungen der derzeit weltweit multiplen Krisen mitunter gering sein.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die vorgestellten Perspektiven bzw. Handlungsbedarfe keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsperspektive überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Varel korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung sowie den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Varel entwickelt.

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Varel entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 14). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamte städtische Standortsystem.

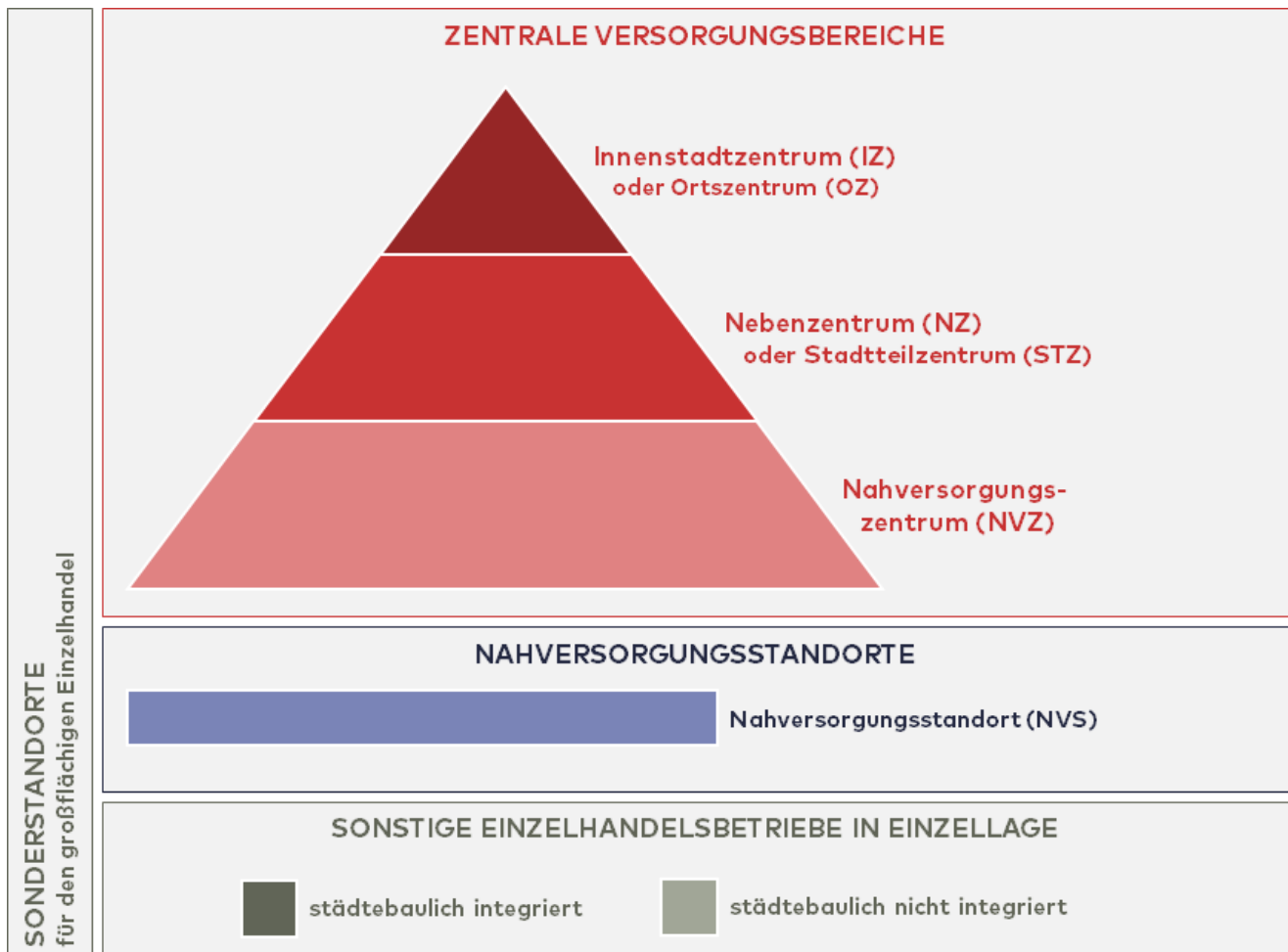


Abbildung 14: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁰

- 1. Innenstadtzentren oder Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentrum oder Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²⁰ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²¹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²²

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²³

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.²⁴

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

²¹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²³ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²⁵

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und können somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.²⁶

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 15 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

²⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

²⁶ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

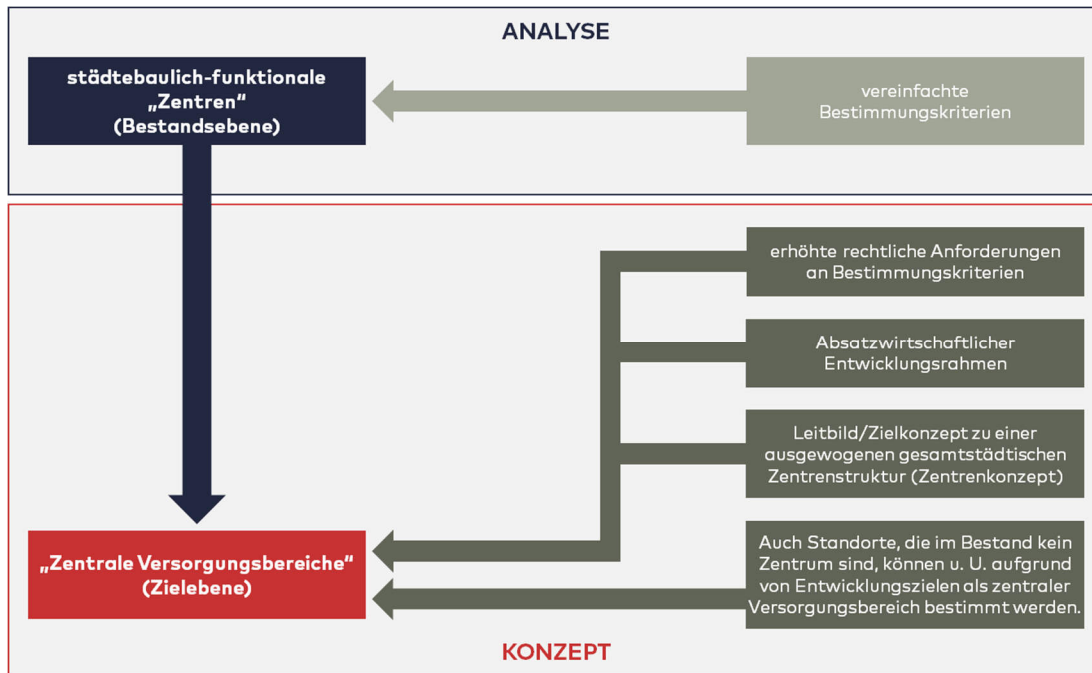


Abbildung 15: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte (u. a. historische Nutzung) sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²⁷

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.²⁸

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.2 ZENTRENSTRUKTUR VON VAREL

Das EHK Varel aus dem Jahr 2011 definiert mit dem Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Obenstrohe zwei zentrale Versorgungsbereiche. Im Rahmen des vorliegenden Konzepts wurde überprüft, inwieweit die vorgenannten Standortbereiche die Kriterien der Rechtsprechung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (vgl. Kapitel 4.4) und der zuvor dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche werden im Zuge der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes mit dem Innenstadtzentrum Varel und dem Nahversorgungszentrum Obenstrohe nach wie vor zwei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet festgeschrieben.

Darüber hinaus lassen zwar auch der Ergänzungsstandort Famila und der Sonderstandort Panzerstraße, die weitere wesentliche Angebotsschwerpunkte in der Stadt Varel bilden, jeweils eine gewisse Funktionsbündelung und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nach

²⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

²⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

wie vor nicht vollumfänglich die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass die Standortbereiche Famila und Panzerstraße wie in Kapitel 4.4 dargestellt wichtige örtliche und überörtliche Versorgungsfunktionen übernehmen. In diesem Kontext werden die Standortbereiche Famila und Panzerstraße konzeptionell weiterhin als ergänzende Standorte definiert (siehe Kapitel 7).

Ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum Varel und Nahversorgungszentrum Obenstrohe sowie den beiden ergänzenden Standortbereichen Famila und Panzerstraße bestehen im Vareler Stadtgebiet weitere Angebotsstandorte, die jedoch ebenfalls nicht die Kriterien der Rechtsprechung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. In diesem Kontext werden im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 8).

6.2.1 Innenstadtzentrum Varel

Das Innenstadtzentrum Varel ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Varel und nimmt auch als Knotenpunkt für soziale Beziehungen eine wichtige Rolle in der Gesamtstadt ein. Das Innenstadtzentrum weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung

Das Innenstadtzentrum Varel umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich auf Grundlage des EHK Varel 2011, der detaillierten städtebaulichen Analyse des Innenstadtzentrums (siehe Kapitel 4.4.1) sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Festlegungsempfehlung des ZVB orientiert sich im Wesentlichen an der Abgrenzung gemäß EHK Varel 2011.
- Im Westen wird der ZVB um die angrenzenden Bestandsstrukturen im Bereich Lange Straße/Schloßstraße erweitert (keine Funktionsunterbrechung, Windallee stellt keine wesentliche städtebauliche Barriere dar, gemeinsame Erschließung über die Bushaltestelle Schlossplatz).
- Im Nordwesten werden die zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Café, medizinische Einrichtungen) entlang Nebbsalle/Marktplatz angesichts der städtebaulich-funktionalen Verbindung dem ZVB zugeordnet. Gleiches gilt für den Fahrradladen im Kreuzungsbereich Mühlenstraße/Kirchenstraße.

- Aufgrund des durchgängigen Besatzes wird der ZVB im Nordosten entlang der Neumühlenstraße um die zentrenergänzenden Funktionen (Kunst-raum, Gastronomie) sowie das Sanitätshaus ergänzt.
- Im Osten wird der ZVB um die Bereiche ohne Besatz mit Einzelhandel sowie zentrenergänzenden Funktionen eingekürzt, da eine Weiterentwicklung des ZVB in diesem Bereich absehbar nicht realistisch erscheint.
- Angesichts des räumlich-funktionalen Bezugs bzw. der bestehenden Kopp-lungsbeziehungen wird der ZVB um den südlich der Bürgermeister-Heiden-reich-Straße gelegenen Fachmarktstandort, der u. a. durch einen Schuh-und Bekleidungsfachmarkt und somit durch innenstadtrelevante Leitsorti-mente geprägt ist, sowie um die daran angrenzenden zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Café) erweitert. In diesem Zusammenhang ist anzumer-ken, dass die Barrierewirkung der B 437 durch die bestehenden Querungs-hilfen relativiert wird. Ausgehend vom Eingangs-/Ausgangsbereich der Innenstadt im Bereich Neue Straße kann die Bürgermeister-Heidenreich-Straße unmittelbar durch die vorhandene Fußgängerampel überquert werden. Anschließend ist der Fachmarktstandort in einer fußläufigen Ent-fernung von rd. 40 m zu erreichen, wobei im Zwischenbereich weitere Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels (Versicherung, Steuerhilfe) angesiedelt sind. Weiterhin besteht mit einer Mittelinsel auf Höhe des Pfarramtes St. Bonifatius eine weitere Querungshilfe über die Bürgermeis-ter-Heidenreich-Straße. Darüber hinaus ist zu betonen, dass Innenstadt-besucher faktisch insbesondere auch die am Fachmarktstandort bereitge-stellten Parkplätze nutzen und sich daraus Kopplungseffekte mit den weiteren Zentrennutzungen ergeben. Zudem zeigen sich Wechselwirkun-gen durch die am Fachmarktmarktstandort bereitgestellten Angebote, wozu neben den Fachmärkten ebenfalls die angrenzenden zentrenergän-zenden Funktionen (u. a. ein gut frequentiertes Café) beitragen. Ebenfalls ist hervorzuheben, dass vom Eingangs-/Ausgangsbereich der Innenstadt im Bereich Neue Straße eine direkte Sichtbeziehung zum Fachmarktstand-ort besteht, wozu u. a. die Ausrichtung des Eingangsbereiches sowie der Außengastronomie des am Fachmarktstandort angesiedelten Cafés in Richtung Bürgermeister-Heidenreich-Straße beiträgt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Ver-sorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 16 für das Innenstadt-zentrum Varel dargestellt.



Abbildung 16: Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Varel (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Varel.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Varel folgende Ausstattungskennwerte (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 12: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Innenstadtzentrum Varel

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	70	42 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	14.300	18 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	16	19 %
Zentrenergänzende Funktionen	104	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; VKF auf 100 m² gerundet

Innere Organisation

Das Innenstadtzentrum Varel ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden analog zum EHK Varel 2011 Hauptlage, Nebenlage und funktionaler Ergänzungsbereich näher betrachtet. Zudem wird im Zuge der Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung des ZVB ergänzend die Lagekategorie Fachmarktstandort definiert. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.

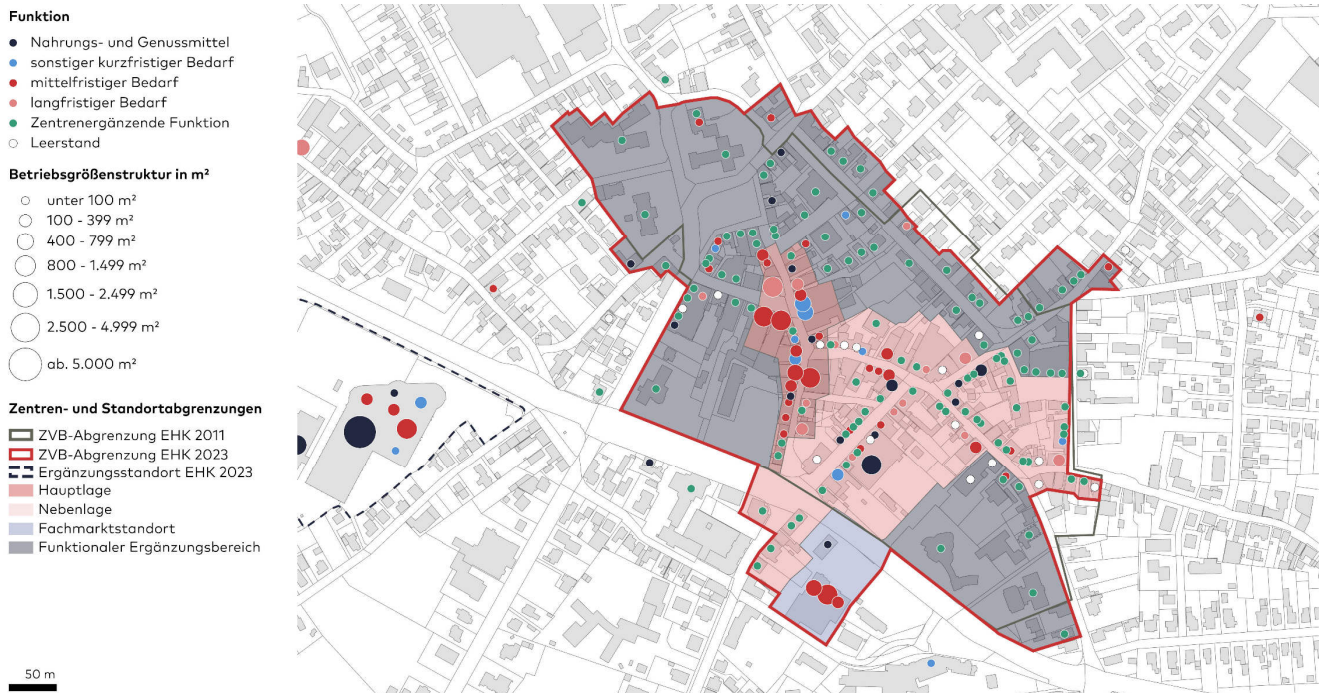


Abbildung 17: Innere Organisation des ZVB Innenstadtzentrum Varel (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Varel.

Die **Hauptlage** erstreckt sich entlang der als Fußgängerzone ausgestalteten Hindenburgstraße. Dieser Bereich weist die höchste Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz auf und ist geprägt durch einen hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang. Das Einzelhandelsangebot zeichnet sich durch einen Mix aus kleinteiligen und strukturprägenden, frequenzsteigernden Nutzungen (u. a. Rossmann, Thalia, Modehaus Schnittger, Woolworth, KiK) aus. Das handelspezifische Angebot wird durch einige Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen arrondiert.

Östlich und südlich an die Hauptlage schließt die **Nebenlage** an, welche im Wesentlichen die Obernstraße, die Kleine Straße, die Neue Straße, den Neumarktplatz sowie Teile der Haferkampstraße und Neumühlenstraße umschließt. Die Nebenlage zeichnet sich insbesondere durch einen höheren Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie einer gegenüber der Hauptlage geringeren Handelsdichte und Einkaufsatmosphäre. Das Einzelhandelsangebot ist mit Ausnahme des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discounts Discount im Bereich Neue Straße, der abseits der Hauptlage einen wesentlichen Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum darstellt, ausschließlich deutlich kleinteilig strukturiert. Einen weiteren wichtigen – wenn auch temporären – Ankerpunkt ist der zweimal wöchentlich stattfindende und gut sortierte Vareler Wochenmarkt im Bereich des Neumarktplatzes. Des Weiteren treten in der Nebenlage (dabei insbesondere im Bereich der (östlichen) Obernstraße) vermehrt Leerstände sowie vereinzelt Mindernutzungen und damit einhergehend Trading-Down-Entwicklungen in Erscheinung.

Bei dem **Fachmarktstandort** handelt es sich um einen funktional geprägten Standortbereich südlich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße. Die in diesem Bereich angesiedelten standardisierten Fachmärkte (u. a. Bekleidungs- und Schuhfachmarkt) dienen als wichtige Angebotsergänzung im ZVB und weisen wie

zuvor dargestellt einen räumlich-funktionalen Bezug zu den nördlich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße gelegenen Zentrennutzungen auf.

Der **funktionale Ergänzungsbereich** umfasst die Zentrennutzungen u. a. in den Bereichen Schloßplatz, Marktplatz, Nebbsallee, Drostestraße und Osterstraße. Prägend für diese Bereiche ist die Nutzung durch ergänzende Zentrenfunktionen (u. a. Bank, Kirche, Stadtbibliothek, Amtsgericht, Ärzte, Friseure, Versicherungen, Gastronomie). Der Einzelhandel nimmt in diesen Lagebereich derzeit eine deutlich untergeordnete Funktion ein. Angesichts des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zur Haupt- bzw. Nebenlage des Innenstadtzentrums und der bestehenden Zentrenfunktionen ist dieser Bereich zu berücksichtigen und (weiterhin) in die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einzubeziehen. Er leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesamtfunktionalität und gewährleistet eine zusätzliche Nutzungsmischung und Multifunktionalität des Innenstadtzentrums.

Wie bereits dargestellt (siehe Kapitel 4.4.1) bieten die weitestgehend geschlossenen und überwiegend kleinteiligen Strukturen im ZVB Innenstadtzentrum keine signifikanten **räumlichen Entwicklungspotenziale** für strukturprägende bzw. großflächige Einzelhandelsansiedlungen. Räumliche Entwicklungspotenziale ergeben sich derzeit ausschließlich durch die bestehenden kleinflächigen Leerstände sowie durch Umstrukturierungen im Bestand.

Entwicklungsziele

Im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion des Vareler Innenstadtzentrums werden nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet, die in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Varel, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden sollten.

ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DEN ZVB INNENSTADTZENTRUM VAREL

Entwicklungsziele für den ZVB als Ganzes

- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie der touristischen Bedeutung Varels
- Gezielte qualitative sowie nach Möglichkeit quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Sicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der bestehenden Versorgungsfunktion im Lebensmittel- und Drogeriewaren-Segment
- Angebotsergänzungen in bislang fehlenden/unterrepräsentierten Sortimenten (z. B. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs durch ein Kosmetikfachgeschäft, einen Blumenladen sowie der verstärkten Darbietung lokaler/regionaler Produkte)
- ZVB auch bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich mitdenken (insbesondere bei kleinteilig strukturiertem Einzelhandel)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, ergänzt durch innerörtliches Wohnen (im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität des Innenstadtzentrums)
- Weiterentwicklung des ZVB als Konzentrationsraum für zentrenergänzende Funktionen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus)

- Zielgerichtete Ansiedlung von „Ankerpunkten“, die frequenzsteigernd wirken und Koppelungseffekte auslösen (z. B. Bistros/Cafés/(Fine-Dining-)Restaurants, „Gesundheitscluster“, Hotel)
- Erhalt und ggf. Etablierung weiterer temporärer Events als wichtige Frequenzbringer
- Entgegenwirken der erkennbaren Trading-Down-Prozesse (insb. im östlichen (Rand-)Bereich des ZVB) und Aktivierung von leerstehenden Ladenlokalen
 - Sofern möglich: Schaffung von marktgängigen und zukunftsfähigen Ladenlokalgrößen (u. a. Prüfung der Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen)
 - Fortführung der Bestrebungen zur Wiederbelebung durch Zwischennutzungen (z. B. Pop-Up Stores, Kreativausstellungen)
 - Als Nachnutzungsoption nach wie vor Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels mitdenken
- Profilierung der Teillagen des ZVB unter Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche sowie zur Stärkung der Gesamtpositionierung des ZVB

Lagespezifische Empfehlungen für die Hauptlage

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion
- Angebotsschwerpunkt auf frequenzerzeugenden Zentrennutzungen
- Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Fokus auf den zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen
- Erhalt und Weiterentwicklung des Angebots- und Branchenmixes
 - Sicherung der Magnetbetriebe bzw. der (standardisierten) Fachmärkte sowie Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Frequenzbringer (sofern im Rahmen der flächenseitigen Restriktionen möglich)
 - Erhalt und Fortentwicklung der Vielfalt an (inhabergeführten) Fachgeschäften
- Erhalt und Stärkung der Zentrenfunktionen bzw. der Funktionsvielfalt jenseits des Einzelhandels
- In den Erdgeschosslagen der Hauptlage möglichst keine Umwandlung von Einzelhandels-/Dienstleistungsflächen in Wohnnutzungen

Lagespezifische Empfehlungen für die Nebenlage

- Im Sinne eines attraktiven Nutzungsmixes Sicherung und Stärkung des Warenangebots
- Erhalt und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment
- Darüber hinaus Stärkung der nur schwach ausgeprägten Handelsfunktion (u. a. durch Revitalisierung der bestehenden Leerstände)
 - Sofern möglich Ansiedlung von weiteren Ankernutzungen (hier insbesondere auch die östliche Nebenlage mitdenken, um eine Erhöhung der Frequenz im Innenstadtzentrum herbeizuführen)
 - Gezielte Weiterentwicklung des Warenangebotes (insbesondere Spezialangebote und Nischenkonzepte mit Zielpublikum)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsvielfalt; in diesem Kontext auch Stärkung des (hochwertigen) Angebotes im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen
- Erhalt und ggf. Ausbau der Funktion des Wochenmarktes als wichtigen Ankerpunkt und belebender Faktor für die Innenstadt
 - Ggf. Etablierung von weiteren (themenbezogenen) Märkten

Lagespezifische Empfehlungen für den Fachmarktstandort

- Sicherung des Fachmarktstandorts als Schwerpunkt für standardisierte Filialkonzepte im mittelfristigen Bedarfsbereich
 - Die bestehenden Fachmärkte präsentieren sich gegenwärtig marktgängig, demnach aktuell kein wesentlicher (quantitativer) Handlungsbedarf für Marktanpassungen
- Zum Schutz der gewachsenen Strukturen im ZVB sollte eine Weiterentwicklung nur gezielt branchenspezifisch und in enger Abstimmung insbesondere mit der Haupt- und Nebenlage erfolgen
 - Dabei gilt die stadtentwicklungspolitische Zielstellung, mögliche Entwicklungen im Einzelfall auf ihre städtebaulichen sowie absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hin zu prüfen
 - Dies begründet sich mit dem Schutz der gewachsenen Strukturen im ZVB und dem Entgegenwirken einer mehr als unwesentlichen Wettbewerbsintensivierung, welche die bereits erkennbaren Trading-Down-Prozesse intensiviert

Lagespezifische Empfehlungen für den funktionalen Ergänzungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung mit Fokus auf handelsferne Nutzungen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen)
- Empfehlung zur möglichen Ansiedlung von Einzelhandel:
 - Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung sollten der Arrondierung bzw. Abrundung des Angebotes (insbesondere gegenüber der Haupt- und Nebenlage) und insgesamt einer strategischen und sinnvollen Fortentwicklung des ZVB als Ganzes dienen
 - Zudem Prüfung, inwieweit eine Realisierung nicht auch in der Haupt- und Nebenlage erfolgen kann
- Insbesondere bei zunehmender Entfernung zur Hauptlage Fokus auf frequenzunabhängige Zentrennutzungen
- Nutzung des Potenzials des Schloßplatzes durch weitere städtebauliche und funktionale Attraktivierung (z. B. Pop-Up-Garten, weitere Spielgeräte)

6.2.2 Nahversorgungszentrum Obenstrohe

Das Nahversorgungszentrum Obenstrohe übernimmt insbesondere für den Stadtteil Obenstrohe und ergänzend für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen eine Versorgungsfunktion primär für den Grundbedarf.

Räumliche Ausprägung

Für das Nahversorgungszentrum Obenstrohe erfolgt im Wesentlichen eine Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung gemäß EHK Varel 2011. Davon abweichend werden bezogen auf die künftige räumliche Abgrenzung folgende Anpassungen für den ZVB, die sich insbesondere aus konkreten Entwicklungsabsichten ableiten lassen, empfohlen:

- Im Nordwesten wird die räumliche Fassung des ZVB um den Bereich des ehemaligen Edeka-Marktes eingekürzt. Auf dieser Fläche sind Einzelhandelsnutzungen bauleitplanerisch ausgeschlossen. Perspektivisch ist hier eine Wohnbauentwicklung avisiert.
- Im Osten erfährt der ZVB eine Ausweitung der räumlichen Fassung unter Berücksichtigung der Planungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 119

(2. Änderung). Im Zuge dessen ist die Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss geplant.

- Im Südosten wird der ZVB angesichts des räumlich-funktionalen Bezugs um die zentrenergänzende Funktion (Bankfiliale) im Kreuzungsbereich Wiefelsteder Straße/Brunsdamm ergänzt.

Die räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Varel.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Nahversorgungszentrum Obenstrohe:

Tabelle 13: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	7	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.700	3 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	3	30 %
Zentrenergänzende Funktionen	8	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; VKF auf 100 m² gerundet

Für den ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe werden folgende lagespezifischen Entwicklungszielstellungen getroffen, die auf das Ziel eines Erhalts sowie einer bedarfsgerechten Stärkung des Nahversorgungszentrums bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf den hierarchisch übergeordneten ZVB Innenstadtzentrum Varel einzahlen.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM OBENSTROHE

- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion insbesondere für den Stadtteil Obenstrohe und ergänzend für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen)
- Fokus auf eine Angebotsergänzung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Zukunftsfähigkeit der Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittel-Segment sichern
- Erhalt und ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs um fehlende Anbieter (z. B. Apotheke)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur gezielt branchenspezifisch (dabei ohne negative Auswirkungen auf den hierarchisch übergeordneten ZVB Innenstadt)
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

Konzept für ergänzende Standorte

Neben den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen bestehen im Stadtgebiet mit den Standorten Famila und Panzerstraße nach wie vor zwei weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht, die eine (über-)örtliche Versorgungsfunktion übernehmen, stärkend auf die gesamtstädtische Zentralität einwirken und somit wichtige Versorgungsstandorte im Standortgefüge von Varel darstellen. Angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur und der damit einhergehenden sortimentspezifisch intensiven Konkurrenzbeziehung insbesondere zum ZVB Innenstadtzentrum sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen (siehe Kapitel 5.1), der eingeschränkten warengruppenspezifischen Handlungsbedarfe (siehe Kapitel 5.2.3) sowie der Empfehlungen im Zentrenkonzept (siehe Kapitel 6) wird künftig weiterhin ein gezielter konzeptioneller Umgang mit den Standortbereichen Famila und Panzerstraße empfohlen.

In diesem Kontext werden im Zuge der vorliegenden Konzeptfortschreibung mit den Standortbereichen Famila und Panzerstraße künftig zwei Ergänzungsstandorte mit entsprechenden standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen ausgewiesen.

7.1.1 Ergänzungsstandort Famila

Der Standortbereich Famila verfügt über einen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) sowie im Baumarkt-Segment. Der Lagebereich übernimmt eine gesamtstädtische sowie überörtliche Versorgungsfunktion und stellt neben dem Innenstadtzentrum Varel und dem Standortbereich Panzerstraße einen wichtigen Versorgungsstandort in Varel dar. Angesichts des städtebaulich-funktionalen Bezugs zur umliegenden Wohnbebauung leistet der Standort – neben der faktischen Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus – einen wichtigen Beitrag für die wohnortnahe Versorgung. Infolge der räumlichen Nähe zum ZVB Innenstadtzentrum (fußläufige Entfernung rd. 200 m) bestehen jedoch gleichzeitig intensive sortimentspezifische Wechselwirkungen mit dem ZVB Innenstadtzentrum. Ziel sollte es demnach sein, eine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten der ZVB (insbesondere des Innenstadtzentrums) zu vermeiden. Gleichzeitig sollte der wirtschaftliche Fortbestand sowie die bestehende Versorgungsfunktion des Standortes langfristig gesichert werden.

In diesem Kontext werden für den Standortbereich Famila folgende standortspezifische Entwicklungszielstellungen empfohlen:

ERGÄNZUNGSSTANDORT FAMILA

Räumliche Ausprägung

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Ergänzungsstandort EHK 2023



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Varel.

ENTWICKLUNGSZIELE

- Weiterhin Ausweisung als Ergänzungsstandort mit dem Ziel einer funktionsgerechten Arbeitsteilung insbesondere mit dem ZVB Innenstadtzentrum und dem Ergänzungsstandort Panzerstraße
- Keine Erhöhung der Standortattraktivität zulasten des ZVB Innenstadtzentrums
- Fokus auf langfristige Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion und damit künftig ggf. bedarfs- bzw. funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassung
 - Angesichts der aktuellen Standortrahmenbedingungen besteht derzeit insbesondere für den Lebensmitteldiscounter und den Verbrauchermarkt kein dringend erkennbarer Handlungsbedarf
- Im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der ZVB (insbesondere dem Innenstadtzentrum) und der Nahversorgungsstrukturen über den aktuellen Bestand hinaus keine umfassende Verkaufsflächenausweitung im Bereich der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (insbesondere im Kontext größerer Fachmärkte)
- Zudem Prüfung, inwieweit eine Vorhabenrealisierung nicht auch im ZVB Innenstadtzentrum möglich ist (insbesondere bei nicht großflächigen Ansiedlungen)
- Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen über den aktuellen Bestand hinaus unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der landesplanerischen Vorgaben

7.1.2 Ergänzungsstandort Panzerstraße

Wie in Kapitel 4.4.4 dargestellt bestehen neben den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten eine hohe Verkaufsflächenausstattung im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich. In diesem Zusammenhang gilt es, dass die Ziele des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes – dabei insbesondere der Sicherung und Stärkung des

ZVB Innenstadtzentrum – durch künftige Entwicklungen am Standortbereich Panzerstraße nicht konterkariert werden. Angesichts der sortimentspezifisch eingeschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, der übergeordneten Entwicklungsziele sowie der Empfehlungen gemäß Zentrenkonzept sollte am Standort demnach eine konsequente Steuerung im Bereich der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen. Gleichzeitig soll es Zielstellung sein, den Standortbereich Panzerstraße zielgerichtet weiterzuentwickeln, den wirtschaftlichen Fortbestand zu gewährleisten und die mittelzentrale Versorgungsfunktion zu sichern.

In diesem Kontext werden für den Standortbereich Panzerstraße folgende standortspezifische Entwicklungszielstellungen empfohlen:

ERGÄNZUNGSSTANDORT PANZERSTRASSE

Räumliche Ausprägung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Varel.

ENTWICKLUNGSZIELE

- Ausweisung als Ergänzungsstandort
- Sicherung des Standortbereiches mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung insbesondere mit dem ZVB Innenstadtzentrum und dem Ergänzungsstandort Famila
- Maßnahmen zur einzelhandelsbezogenen Standortentwicklung sollten der Angebotsarrondierung (insbesondere Schaffung eines gegenüber dem ZVB Innenstadtzentrum und dem Ergänzungsstandort Famila ergänzenden Angebotes) und somit einer strategischen bzw. sinnvollen Fortentwicklung der gesamtstädtischen Angebotsstruktur dienen
- Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen über den aktuellen Bestand hinaus unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit
- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment

- In diesem Kontext Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich Baumarktsortiment (Ausweisung des südwestlichen Bereiches als Erweiterungsfläche des bereits bestehenden Baumarktes (inkl. Baustoffhandel))
- Keine Erhöhung der Standortattraktivität im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Bereich
 - Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion
 - Restriktiver Umgang bei Einzelhandelsneuansiedlungen mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
 - Zurückhaltender Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (s. Ansiedlungsleitsatz III in Kapitel 11.2)
- Bei Verlagerungen/Marktaufgaben der bestehenden Fachmärkte mit zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ist eine Nachnutzung durch den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu empfehlen
 - Ausnahme: In Punkto Sortimentsbreite und -tiefe dauerhafte Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes im Bereich Elektronik und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (aktuell vorgehalten durch den großflächigen Anbieter Euronics XXL)

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.5 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Varel ausgesprochen. Damit verbunden ergeht mit der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes die konzeptionelle Zielstellung, das Nahversorgungsangebot auch unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu erhalten und zielgerichtet zu stärken. Dazu sollen Nahversorgungsstandorte gezielt und bedarfsgerecht gefördert werden, um das Nahversorgungsangebot an städtebaulich sinnvollen Standorten außerhalb der Zentrenstruktur langfristig zu sichern und punktuell zu verbessern. Auf der anderen Seite sollen keine Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten (Nahversorger in städtebaulich nicht integrierten Lagen) erfolgen.

8.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den Ergänzungsstandorten wird in Varel die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Varel dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung bzw. Ausweisung von Nahversorgungsstandorten erfolgt anhand von konzeptionellen Kriterien, die im Folgenden aufgeführt werden.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Erfüllung des landesplanerischen Konzentrationsgebotes:** Der Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes gemäß § 11 Abs. 3 muss innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des derzeit gültigen Regionalplans (aktuell RROP für den Landkreis Friesland 2020) liegen.
- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mindestens einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.

- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Im Einzelfall gilt es jedoch jeweils die wettbewerblichen, siedlungs- und naturräumlichen Gegebenheiten zu beachten. Eine **Ausnahmeregelung** kann zudem dann greifen, sofern innerhalb des betriebs- bzw. vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nachweislich keine Fortentwicklung der Nahversorgung möglich ist.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Zusätzlich zu den Nahversorgungsstandorten lassen sich darüber hinaus **besondere Nahversorgungsstandorte** konzeptionell begründen. Diese weisen zusätzlich zu den oben genannten Kriterien eine begründbare herausgehobene Versorgungsfunktion auf, (z. B. Versorgung über den wohnortnahen Bereich hinaus oder Versorgung von räumlich abgesetzten Siedlungslagen).

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Kriterien werden im Folgenden die strukturprägenden Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte (Netto Marken-Discount im Bereich Hafenstraße und EDEKA im Bereich Mühlenstraße) hinsichtlich ihrer Eignung als Nahversorgungsstandorte einzelfallbezogen überprüft.

Ergänzend ist anzumerken, dass gemäß den aufgeführten Kriterien zukünftig auch weitere, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen, bewertet werden können.

Standort Hafenstraße (Netto Marken-Discount)

Das Angebot am Standort Hafenstraße wird durch den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount geprägt, dessen Angebot durch einen Bäcker, eine Metzgerei und einen Kiosk arrondiert wird. Angesichts der wohnintegrierten Lage ist der Standortbereich als städtebaulich integriert zu bewerten. Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über den Bushaltepunkt „Bismarckstraße“ in rd. 400 m fußläufiger Entfernung westlich des Standorts. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist damit nicht als optimal, aber ausreichend einzustufen. Die Fußwegedistanz zum

nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb eines ZVB (Netto Marken-Discount im ZVB Innenstadtzentrum) beträgt rd. 1,1 km. Der Standort Hafenstraße greift angesichts der räumlichen Distanz nicht wesentlich in die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches ein. Vielmehr ist festzuhalten, dass der Standort Hafenstraße eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Nordwesten der Vareler Kernstadt übernimmt und somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung leistet. In der Zusammenführung der vorstehenden Ausführungen wird der Standort künftig daher als Nahversorgungsstandort empfohlen.

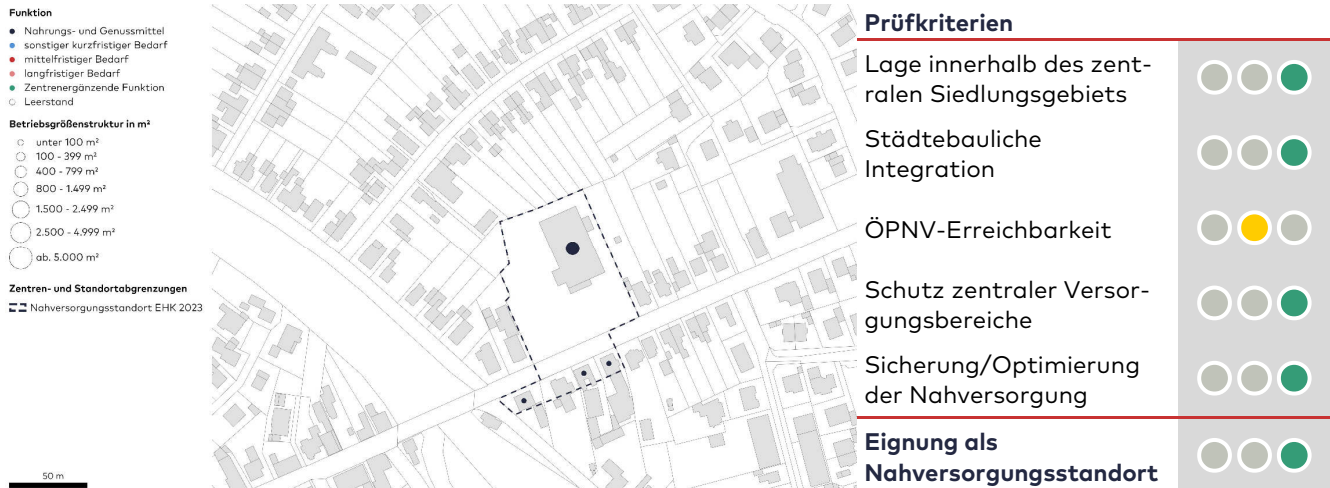


Abbildung 19: Bewertung des Standortes Hafenstraße (Netto Marken-Discount)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Varel.

Vor diesem Hintergrund werden für den Nahversorgungsstandort Hafenstraße folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgungsfunktion und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung (Fokus: Lebensmittel-Segment)
 - Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgung (mögliche VKF-Erweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur als deutlich kleinteilige Konzessionäre, kein Ausbau der Standortbereiche durch Fachmarktstrukturen)

Standort Mühlenstraße (EDEKA)

Der Standort an der Mühlenstraße wird durch den Lebensmittelsupermarkt Edeka (inkl. separaten Getränkemarkt) geprägt. Ergänzt wird das Angebot am Standort durch eine Bäckerei und ein Fischgeschäft. Aufgrund des signifikanten Bezugs zur Wohnbebauung in der Vareler Kernstadt kann der Standort als städtebaulich integriert bewertet werden. Über die in einer Fußwegedistanz von rd. 100 m gelegene Bushaltestelle „Mühlenstraße“ besteht eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit. Die fußläufige Entfernung zum nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb eines ZVB (Netto Marken-Discount im ZVB Innenstadtzentrum) beträgt rd. 850 m. Der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA stellt aufgrund der z. T. differenzierten Angebotsstruktur ein arrondierendes Angebot

zum Netto Marken-Discount (= Lebensmitteldiscounter) im ZVB Innenstadtzentrum dar und leistet einen wichtigen Beitrag für die qualitative und räumliche Nahversorgung. Dabei gilt es zu würdigen, dass der EDEKA-Markt neben dem bestehenden Famila-Markt den einzigen Lebensmittelvollsortimenter in der Kernstadt von Varel darstellt. Somit trägt der EDEKA-Markt wesentlich zur vollsortimentierten Nahversorgung bei. Darüber hinaus ist in diesem Kontext anzunehmen, dass der EDEKA-Markt angesichts seiner zentralen Lage in der Vareler Kernstadt eine Versorgungsfunktion im vollsortimentierten Lebensmittel-Segment übernimmt, die über den wohnungsnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgeht. So ist dem EDEKA-Markt als nächstgelegener Lebensmittelvollsortimenter u. a. eine Mitversorgungsfunktion für die weiter entfernt liegenden Wohnsiedlungsgebiete im Osten und Süden der Kernstadt zuzuschreiben. Für den Standortbereich ist demnach eine besondere Versorgungsfunktion, die über den wohnortnahen Bereich (< rd. 10 min Gehzeit) hinausgeht, konzeptionell begründbar. In der Gesamtbetrachtung wird der Standort künftig daher als besonderer Nahversorgungsstandort empfohlen.

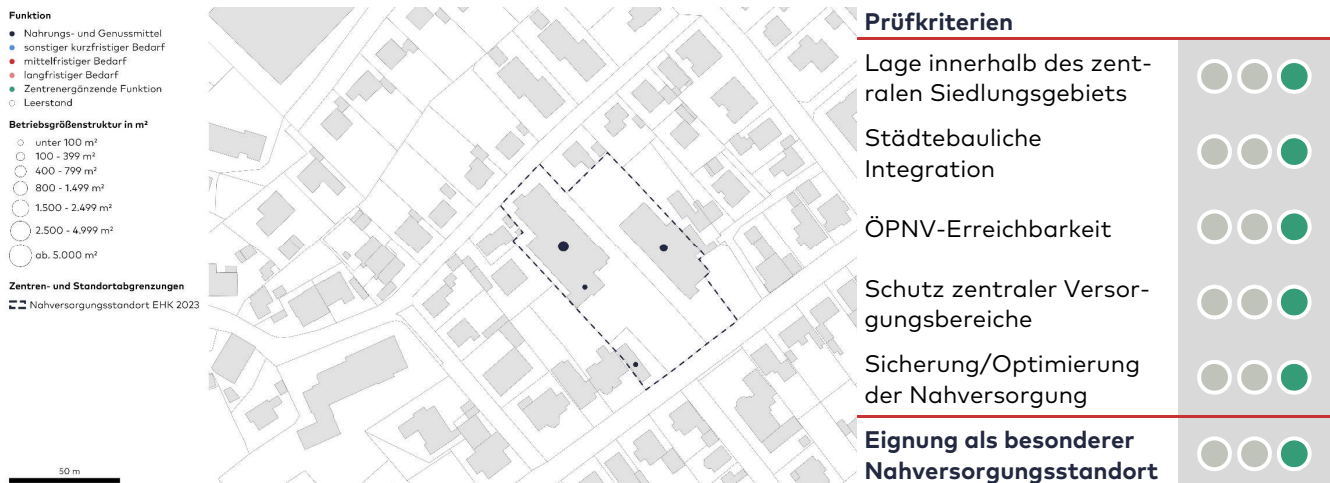


Abbildung 20: Bewertung des Standortes Mühlenstraße (EDEKA)

Quelle: : Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Varel

Für den besonderen Nahversorgungsstandort Mühlenstraße werden folgende Entwicklungsziele empfohlen:

ENTWICKLUNGSZIELE

- Ausweisung als **besonderer Nahversorgungsstandort**
- Langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion für einen „erweiterten“ wohnortnahen Bereich (< rd. 10 min Gehzeit) und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung (Fokus: Lebensmittel-Segment)
 - Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf die ZVB und die wohnortnahe Versorgung (mögliche VKF-Erweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des ZVB Innenstadtzentrum Varel
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur als deutlich kleinteilige Konzessionäre, kein Ausbau der Standortbereiche durch Fachmarktstrukturen)

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandsstrukturen können im Rahmen der Konzeptfortschreibung somit **ein Nahversorgungsstandort** sowie ein **besonderer Nahversorgungsstandort** im Stadtgebiet von Varel identifiziert und ausgewiesen werden (s. Abbildung 21).

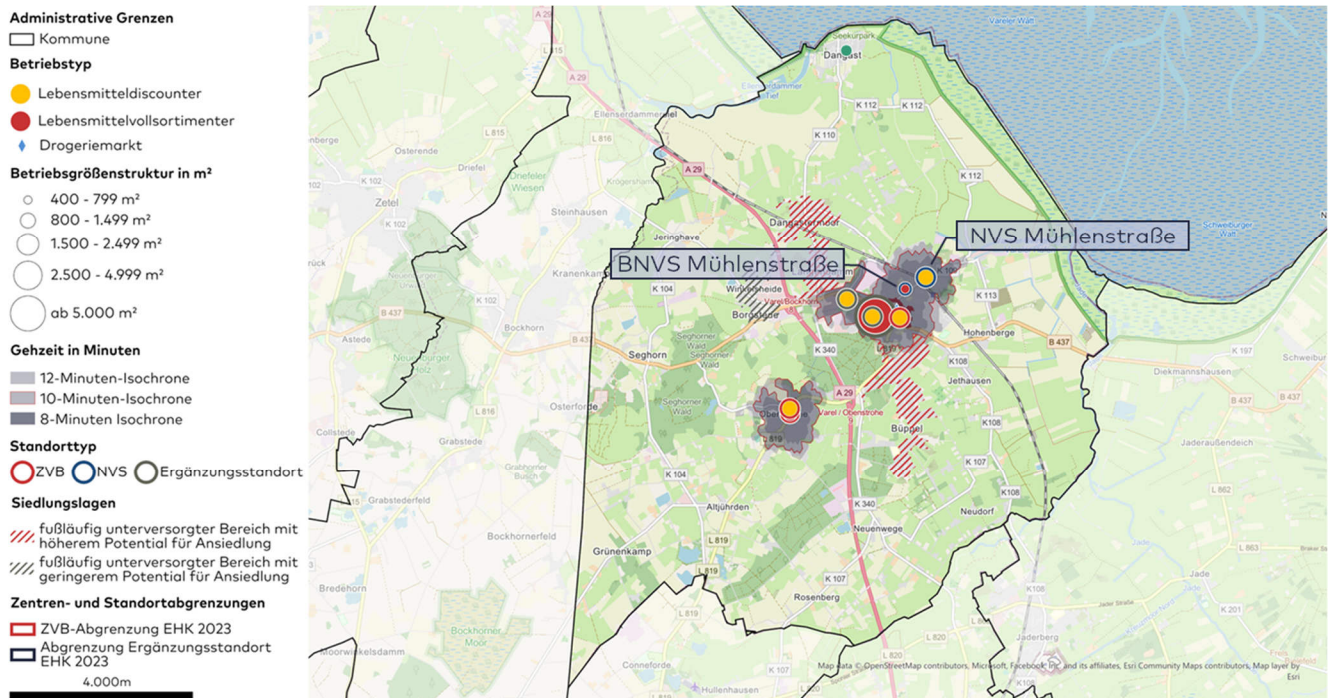


Abbildung 21: (Besondere) Nahversorgungsstandorte in Varel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Ergänzend zu den definierten Nahversorgungsstandorten werden in Anlehnung an die Nahversorgungsanalyse (siehe Kapitel 4.5), gemäß derer außerhalb der Kernstadt Varels sowie des Stadtteils Obenstrohe eine defizitäre fußläufige Nahversorgung festgestellt wurde, sogenannte Suchräume als konzeptionell Positivräume zur bedarfsgerechten Nahversorgungsentwicklung mit dem Fokus auf das Lebensmittel-Segment dargestellt. Zielstellung für diese Suchräume ist die Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes im Sinne einer gezielten stadtteilspezifischen Optimierung der Nahversorgung (Verkaufsflächengrößen sowie die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass neue Nahversorgungsstandorte die konzeptionell festgelegten Kriterien (s. o.) erfüllen müssen. Die folgende Abbildung stellt die konzeptionell festgelegten Suchräume Nahversorgung in Varel dar.

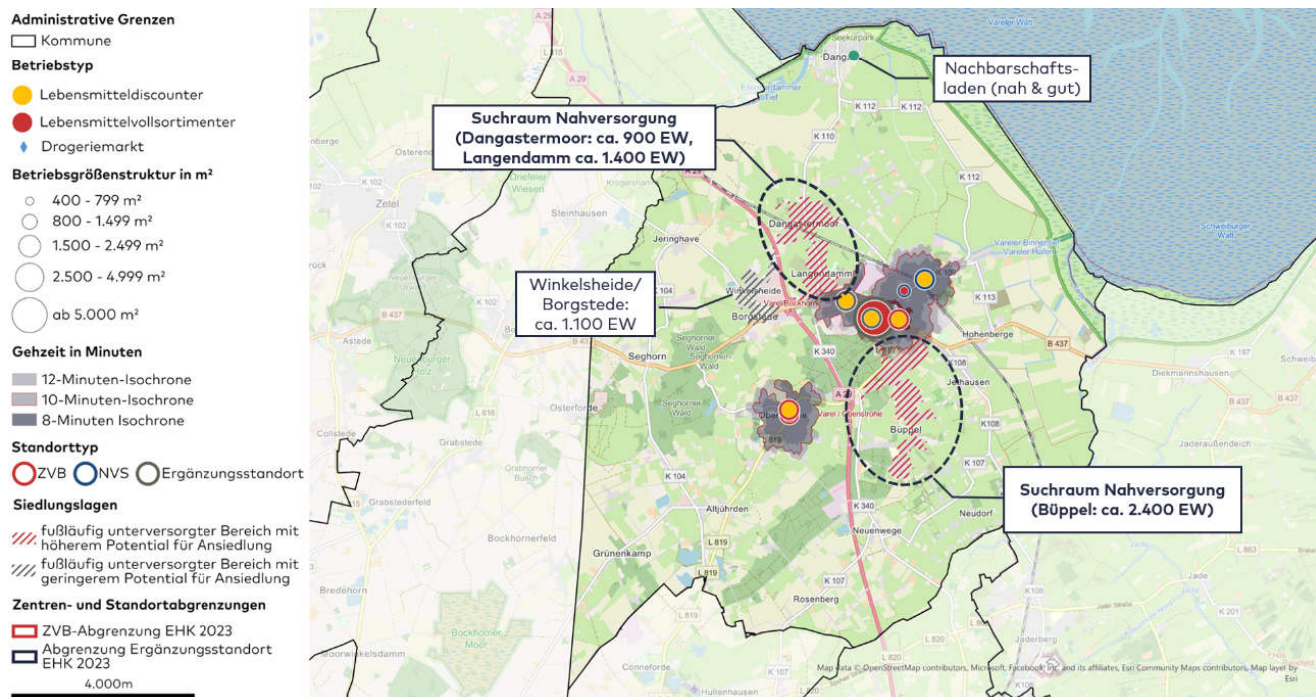


Abbildung 22: Suchräume zur Optimierung der räumlichen Nahversorgung in Varel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Sofern eine Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes in den dargestellten Suchräumen absehbar nicht gelingen sollte, ist nach Möglichkeit die Etablierung bzw. die Weiterentwicklung von alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten zu prüfen (z. B. Abholstationen, Multifunktionsläden, (digitalbasierte) Kleinflächenkonzepte, Hof-/Dorfläden). Diese Form der alternativen Vertriebskonzepte bzw. Versorgungsangebote ist über die festgelegten Suchräume hinaus auch für die weiteren derzeit fußläufig unterversorgten Siedlungsbereiche (u. a. Winkelsheide/Borgstede) vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung mitzudenken.

8.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Varel aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN VAREL

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der jeweiligen Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der ZVB resultieren könnten

Ziel 2: Nahversorgung an (besonderen) Nahversorgungsstandorten und am Ergänzungsstandort Famila sichern sowie bedarfs- bzw. funktionsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung der Versorgungsfunktion und damit ggf. verbundene bedarfs- bzw. funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassung
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf die ZVB sowie die wohnortnahe Grundversorgung und sofern landesplanerisch konform (mögliche Verkaufsflächen-erweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität zulasten der ZVB

Ziel 3: Lagen außerhalb der Kernstadt Varels und dem Stadtteil Obenstrohe: Prüfung der Möglichkeit zur gezielten stadtteilspezifischen Optimierung der Nahversorgung

- Suchräume als konzeptionell festgelegte Positivräume zur bedarfsgerechten Nahversorgungsentwicklung mit dem Fokus auf das Lebensmittel-Segment (Verkaufsflächengrößen sowie die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten)
- Prüfung der Möglichkeit zur Etablierung bzw. Weiterentwicklung von alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten in fußläufig unterversorgten Stadtteilen mit geringer Einwohnerzahl (z. B. Abholstationen, Multifunktionsläden, (digitalbasierte) Kleinflächenkonzepte, Hof-/Dorfläden)

Ziel 4: Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden
- Im Rahmen des Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service und Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

9

Standortmodell für die Stadt Varel (Zielperspektive)

Zusammenfassend werden in Varel gemäß vorliegender Konzeptfortschreibung mit dem Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Obenstrohe weiterhin zwei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die Standortbereiche Famila und Panzerstraße werden konzeptionell nach wie vor als ergänzende Standorte definiert. In der nachfolgenden Abbildung werden die Abgrenzung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte gemäß beschriebener Zielperspektive auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

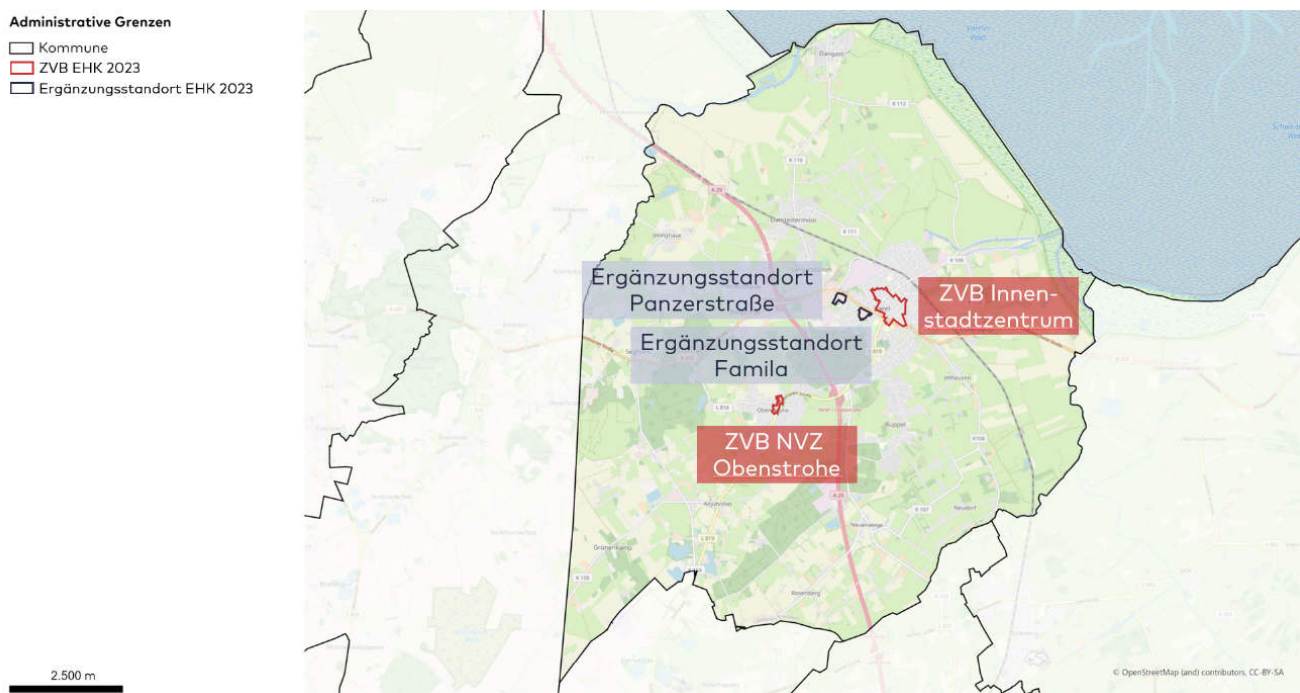


Abbildung 23: Zentren- und Standortmodell der Stadt Varel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und ergänzenden Standorten werden in Varel die in Kapitel 8 dargestellten Nahversorgungsstandorte festgelegt. Ergänzend ist aufzuführen, dass außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte weitere wichtige Versorgungsstandorte (in Einzellage) im Stadtgebiet von Varel angesiedelt sind, denen ebenfalls eine wichtige (über-)örtliche Versorgungsfunktion zukommt.

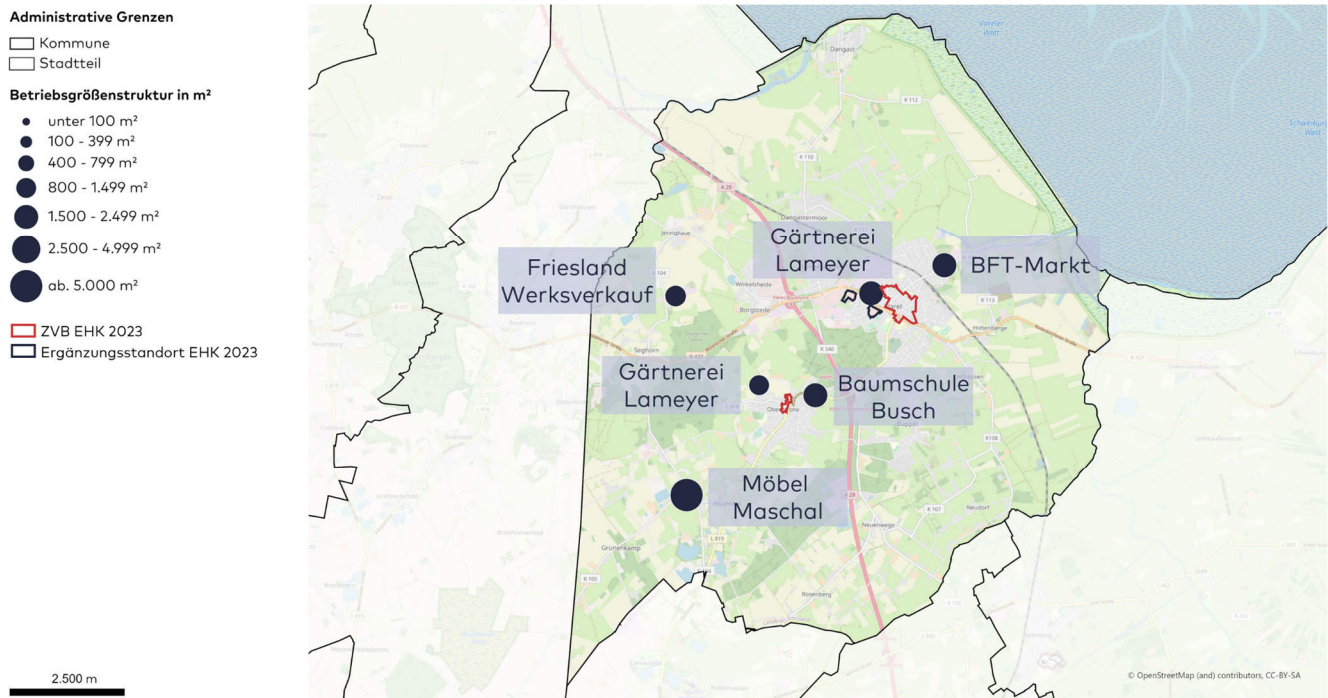


Abbildung 24: Weitere strukturprägende Einzelhandelsstandorte in Varel (Auswahl)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Dabei maßgeblich für die zukünftige Steuerung sind die standortspezifisch relevanten Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11) in Verbindung mit der örtlichen Sortimentsliste (siehe Kapitel 10), die nachfolgend dargestellt werden.

10 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Varel als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entsprechen.

10.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur – insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen – von Bedeutung. Zum anderen ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht bzw. nur bedingt prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich orientiert sich die Herleitung der Vareler Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LROP Niedersachsen, wonach die folgenden Sortimente i. d. R. als zentrenrelevant gelten²⁹:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik,
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente,
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Tiernahrung und Zoobedarf,
- Lampen / Leuchten.

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz findet die bestehende Sortimentsliste aus dem EHK Varel 2011 Anwendung.

10.2 SORTIMENTSLISTE FÜR VAREL

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsaspekte ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Varel.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des vorliegenden Konzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

²⁹ In diesem Kontext ist anzumerken, dass gemäß LROP Niedersachsen die Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste nicht möglich ist. Die Einteilung der Zentrenrelevanz von Sortimenten bedarf vielmehr einer einzelfallbezogenen Betrachtung durch die planende Kommune unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Varel (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Angelgeräte und -zubehör
Bekleidung (inkl. Kürschnerwaren; ohne Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung)	Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bücher	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	Berufs- und Arbeitsbekleidung sowie Arbeitsschuhe
Glas/Porzellan/Keramik	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Bettwaren (inkl. Matratzen)
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Zeitungen/Zeitschriften	Campingartikel (ohne Camping- möbel)
Haushaltswaren (Hausrat)		Elektrogroßgeräte
Heimtextilien (Gardinen, Deko- stoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)		Elektrokleingeräte
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Fahrräder und Zubehör
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte; ohne Sanitätsartikel)		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Musikinstrumente und Musikalien		Kfz-Zubehör
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Kinderwagen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		Leuchten/Lampen
Schuhe, Lederwaren (ohne Berufs- schuhe)		Möbel (inkl. Garten- und Camping- möbel)
Spielwaren		Motorräder und Zubehör
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; (ohne Campingartikel, Reitsport- artikel, Sportwaffen und Sportgroß- geräte)		Pflanzen/Pflanzartikel
Uhren/Schmuck		Reitsportartikel (inkl. Reitbekleidung und -schuhe)
Waffen/Jagdbedarf		Sanitätsartikel
		Sportgroßgeräte
		Teppiche (Einzelware)
		Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilder- rahmen/Kunstgegenstände
		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Die Sortimentsliste gemäß EHK Varel 2011 kann in weiten Teilen als nach wie vor plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich im Kontext der Fortschreibung der Sortimentsliste folgende wesentliche Änderungen:

- Einordnung von **Campingartikel (ohne Campingmöbel), Angelgeräte und -zubehör, Elektrokleingeräte** und **Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände** als nicht zentrenrelevantes sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment (zuvor: zentrenrelevant). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass in diesen Sortimenten derzeit kein bzw. nur ein eingeschränktes Angebot im Innenstadtzentrum von Varel besteht. Darüber ist zu berücksichtigen, dass insbesondere in den Sortimenten Campingartikel (ohne Campingmöbel), Elektrokleingeräte und Wohneneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände nur ein bedingtes Entwicklungspotenzial in Form von kleinteiligen, spezialisierten Fachgeschäften im ZVB besteht. Ergänzend ist in diesem Kontext jedoch auf Steuerungsleitsatz III hinzuweisen (siehe Kapitel 11.2), wonach grundsätzlich auch immer die

Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im ZVB Innenstadtzentrum Varel (insbesondere bei nicht großflächigen Ansiedlungen) geprüft bzw. mitgedacht werden sollte (siehe Kapitel 6.2.1).

- Ausweisung von **zoologischer Bedarf und lebendige Tiere** als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment (zuvor: zentren- und nahversorgungsrelevant).
- Zusammenfassung der Sortimente Computer (PC-Hardware und -Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikation, Unterhaltungselektronik zu **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)**.
- Mit **Motorräder und Zubehör, Sanitätsartikel** sowie **Sportgroßgeräte** werden bisher drei nicht einzeln berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern. Diese Sortimente werden jeweils als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant ausgewiesen.
- Auflösung des Sortiments **sonstige Haushaltsgegenstände** und Zuordnung zu den jeweiligen Sortimenten.

Für die kommunale Feinsteuierung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzeptes als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Varel und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

11.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, der Zentren- und Standortdefinition des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftiger ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Varel insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

11.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR VAREL

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Varel empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung³⁰ auf den **ZVB Innenstadtzentrum Varel** zur Versorgung der Stadt Varel und der Umlandkommunen (mittelzentrale Versorgungsfunktion) konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums

³⁰ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

als stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamer Einzelhandelsstandort zu begünstigen. Die aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive dient im ZVB Innenstadtzentrum Varel nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

- Im hierarchisch dem Innenstadtzentrum nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe** soll Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der Versorgungsfunktion zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes punktuell zulässig sein (i. d. R. deutlich kleinflächig). Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht im hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereich. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches angemessener Entwicklungsrahmen für diesen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Varel oder zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen resultieren.
- An den ausgewiesenen **Ergänzungsstandorten** Fokussierung auf die langfristige Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion (insbesondere dauerhafte Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion des Ergänzungsstandortes Panzerstraße im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik ohne wesentliche Verkaufsflächenausweitung).
- Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den **sonstigen integrierten Lagen** ausnahmsweise im begrenzten Maße (insbesondere keine Etablierung von Fachmarktstrukturen) zulässig sein, sofern städtebauliche-funktionaler Gründe dafür sprechen, keine negativen Auswirkungen auf die ZVB in der Stadt Varel und in Nachbarkommunen zu erwarten sind sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär auf die zentralen Versorgungsbereiche und sekundär auf Nahversorgungsstandorte und den Ergänzungsstandort Famila konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen unter Berücksichtigung der Hierarchiestufe und der jeweiligen Versorgungsfunktion zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (i. d. R. klein- und großflächig).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung ist sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) sowie am **Ergänzungsstandort Famila** (unter Berücksichtigung der standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen, siehe Kapitel 7.1.1) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsor-

timent zulässig, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und landesplanerische Vorgaben dem nicht entgegenstehen.

- In den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** (direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung) kann Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ausnahmsweise als Ergänzung zu den bestehenden Nahversorgungsstrukturen möglich sein, sofern das Vorhaben der Versorgung des „engeren Gebietes“ (i. S. d. wohnungsnahen Bereichs) dient, standortgerecht dimensioniert ist und die Konformität zum vorliegenden Einzelhandelskonzept sowie zu den landesplanerischen Vorgaben gewahrt wird.
- Am ausgewiesenen **Ergänzungsstandort Panzerstraße** ist die bestehende Versorgungsfunktion zu sichern (Fortentwicklung im Sinne des Bestandsschutzes³¹ ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung). Darüber hinaus gilt standortbezogen ein restriktiver Umgang bei Einzelhandelsneuan siedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (siehe Kapitel 7.1.2).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte primär im ZVB Innenstadtzentrum (insbesondere nicht großflächiger Einzelhandel) und an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten vorgesehen werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

- Aus städtebaulichen Gründen ist eine **Angebotsfokussierung** ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standort-sicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken. Neben den Ergänzungsstandorten sollte somit grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im ZVB Innenstadtzentrum Varel geprüft bzw. mitgedacht werden (v. a. bei nicht großflächigen Planvorhaben).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll für die einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im konkreten Einzelfall eine **ausdifferenzierte Herleitung** unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der

³¹ Im Rahmen des Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandsbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes (u. a. Anpassung an moderne Marktkonzepte, Reaktion auf sich verändernde bzw. zunehmende Kundenansprüche) notwendig sind.

landesplanerischen Vorgaben stattfinden (im Einzelfall zu prüfen). Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen ist bei Einzelhandels-großprojekten gemäß § 11 Abs. 3 mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente³² auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** bzw. **max. 800 m²** zu begrenzen³³.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum einem zentralen Versorgungsbereich zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt sollte an eine Einzelfallprüfung geknüpft sein, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **arrondiert** das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **unmittelbaren und direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereich (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtsstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Varel.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht.

Eine **Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente** sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden (im Einzelfall zu prüfen).

³² Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

³³ Gemäß LROP Niedersachsen kann sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergeben (vgl. Ziel 2.3 Ziffer 06 b).

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Varel künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Varel werden in diesem Kapitel Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte³⁴ bzw. Sortimenten frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Beschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der standort- und sortimentsspezifischen Entwicklungszielstellungen sowie der Steuerungsleitsätze.
- Prüfung und ggf. Anpassung aktuell wirksamer Bebauungspläne entsprechend den konzeptionellen Empfehlungen der Zentren- und Standortentwicklung, sofern hieraus keine Entschädigungspflicht gegenüber dem Eigentümer entsteht. Dies gilt vornehmlich für diejenigen Standorte, die gemäß Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimenten (insbesondere zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen. In diesem Kontext ist u. a. die Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten zu prüfen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Steuerungsleitsätzen, wobei Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe Steuerungsleitsatz V).
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen

³⁴ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungsperspektiven im zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen Versorgungsfunktion gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Vareler Sortimentsliste.

Das den Kommunen zur Verfügung stehende planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarium, insbesondere die Bauleitplanung, ist zur Umsetzung dieser Steuerungsstrategien vollumfänglich heranzuziehen.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes wie folgt harmonisiert werden:

- Zeichnerische Darstellung der im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
- In einem nächsten Schritt sollte eine Harmonisierung im Kontext des konzeptionell empfohlenen Ergänzungsstandortes erfolgen.

Aufgrund der Komplexität und Dauer von Bauleitplanverfahren ist auch hier grundsätzlich ein prioritätensetzendes Vorgehen zu empfehlen. Das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ergibt sich ein Planungserfordernis insbesondere für³⁵:

- Umstellung auf die aktuelle BauNVO für alle Bebauungspläne, welche Einzelhandel an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen.
- Sonstige Bebauungspläne, die zentrenrelevanten Einzelhandel an „unerwünschten Standorten“ zulassen.
- Bebauungspläne, die eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung ermöglichen, bieten durch getroffene Festsetzungen (z. B. Festsetzung eines Kerngebiets) die Möglichkeit, dass sie Einzelhandel an Standorten zulassen, die im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nicht mehr für sinnvoll erachtet werden: auch solche Bebauungspläne gilt es prioritär zu überplanen.

Nachgeordnet ergibt sich im Sinne der Zielstellung des vorliegenden Konzepts zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auch ein Prüferfordernis innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, und zwar derart, dass die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts abgeleiteten Empfehlungen planungsrechtlich umsetzbar sind.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Planungserfordernisse und der vorgeschlagenen Prioritätensetzung bei der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels in Varel wird das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes – die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – durch die Bauleitplanung unterstützt.

³⁵ Bei der konsequenten Umsetzung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes sind die Anforderungen des sog. Planungsschadensrecht (vgl. §§ 39 – 44 BauGB), hier insbesondere § 42 BauGB zu berücksichtigen, wonach ggf. ein Anspruch auf Entschädigung entsteht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Grundsätzlich ist für die folgenden Musterfestsetzungen zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen um keine Rechtsberatung i. e. S. handelt. Die Empfehlungen sind vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung der Rechtsprechung zur bauplanungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung auf allen Ebenen bis hin zum EuGH deshalb stets auf ihre Aktualität und Konformität zur Rechtsprechung – ggf. unter Einbezug fachbezogener Beratung (z. B. durch Rechtsanwälte oder auf verbindliche Bauleitplanung spezialisierte Fachbüros) – zu prüfen.

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit:

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung der zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Ergänzungsstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Steuerungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts – aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende

weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen. Die Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleiteten Nutzungsart in Varel mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Vareler Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Sortimentsliste der Stadt Varel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.³⁶

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der jeweilige zentrale Versorgungsbereich namentlich bezeichnet und ergänzend ggf. zeichnerisch erklärt werden. Die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

1. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als Sondergebiet **Zweckbestimmung nach BauNVO**.³⁷ In diesem Sondergebiet zulässig sind Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps (z. B. Gartenfachmärkte, Baufachmärkte, Möbelmärkte, Lebensmittelmärkte usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche³⁸ von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste der Stadt Varel).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Steuerungsleitsatz III:

„Für die einzelnen Einzelhandelsbetriebe werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Sortimentsliste der Stadt Varel) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m²

³⁶ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

³⁷ Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

³⁸ Die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für Gesamt- und Sortimentsverkaufsflächen in einem gegliederten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist, wenn sich die Obergrenzen nur baugebietsbezogen auswirken, eine Aussage über Art und Umfang der je Baugrundstück zulässigen Einzelhandelsvorhaben hingegen nicht treffen.

je Betrieb begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe xy (einfügen: Benennung gemäß Sortimentsliste der Stadt Varel): maximal xy m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog"

II. Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen³⁹

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Sortimentsliste der Stadt Varel nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere der in der Vareler Sortimentsliste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-)Sortimente anbieten⁴⁰ (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Sicherung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*)."

³⁹ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

⁴⁰ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, dessen Erarbeitung durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis begleitet und konstruktiv unterstützt wurde, verfügt die Stadt Varel nunmehr über eine aktualisierte Ausgangsbasis zum Erhalt sowie zur Fortentwicklung der aktuellen Einzelhandelsstruktur bzw. der vorhandenen Standorte. Dabei wurden künftige Entwicklungsperspektiven und Leitlinien erörtert sowie standortspezifische Entwicklungsempfehlungen formuliert, die in ihrem Zusammenwirken eine sinnvolle, abgestimmte und gewinnbringende Fortentwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes ermöglichen. Die überarbeiteten Steuerungsleitsätze in Verbindung mit der fortgeschriebenen Sortimentsliste überführen das Zentren- und Standortmodell in ein stringentes und nachvollziehbares Regelsystem zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Planvorhaben im Vareler Stadtgebiet.

Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 25).

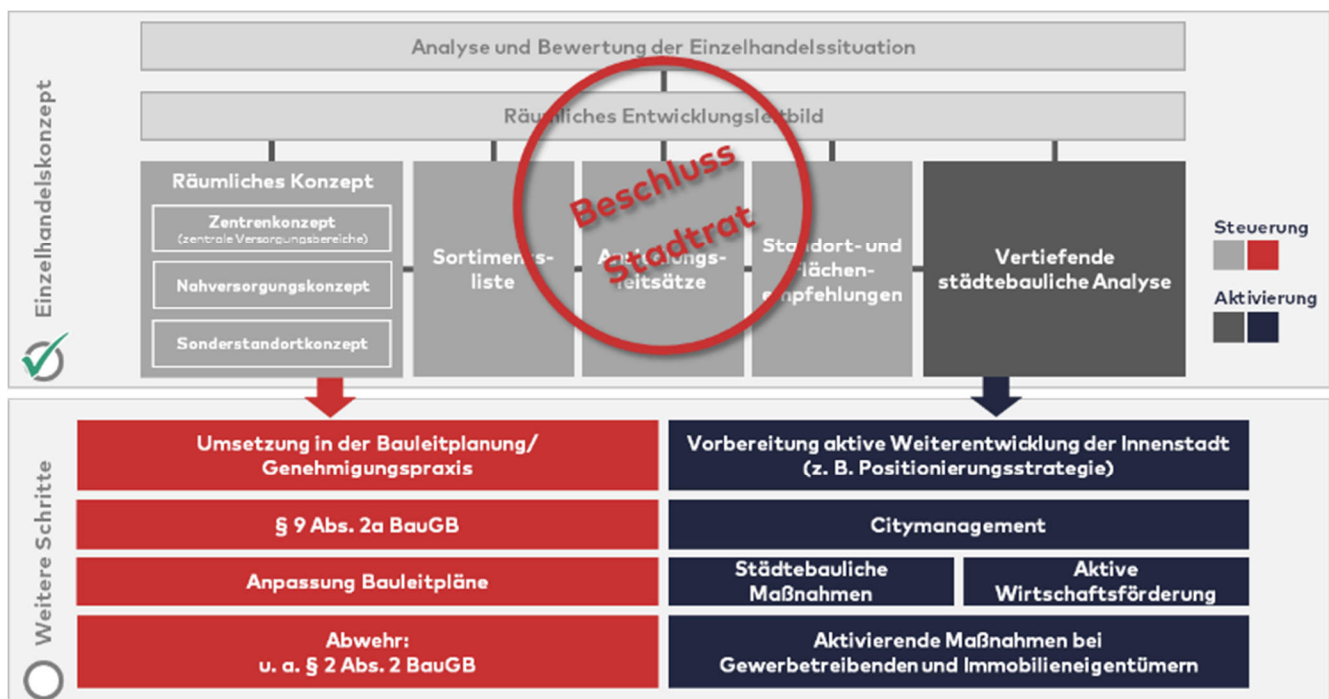


Abbildung 25: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Sinn und Zweck, das vorliegende Einzelhandelskonzept durch das politische Gremium der Stadt Varel als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr.

11 BauGB) beschließen zu lassen, wird weiterhin durch folgende Aspekte unterstrichen:

- Das vorliegende Einzelhandelskonzept bildet die **Basis für eine aktive** (nicht reaktive), **frühzeitige und zielgerichtete Handels- und Standortentwicklung**. Es dient der Sicherung und Weiterentwicklung **bestehender/gewünschter Einkaufslagen** (insbesondere dem Innenstadtzentrum als schützenswerte städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt) und vermeidet Fehlentwicklungen.
- Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes werden **zentrale Versorgungsbereiche** empfohlen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist städtebauliches Schutzgut (§5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB). Von Einzelhandelsvorhaben sollen keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, § 34 Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere auch Vorhaben außerhalb des Stadtgebietes (siehe Abwehr gemäß § 2 Abs. 2 BauGB). In diesem Zusammenhang dient das Einzelhandelskonzept somit auch als aktuelle Grundlage, wenn die Stadt Varel im Kontext eines Planvorhaben außerhalb des Stadtgebietes negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche oder ihre Nahversorgung befürchtet.
- Das Einzelhandelskonzept enthält eine **ortsspezifische Sortimentsliste**, die insbesondere zur räumlichen Steuerung zentrenrelevanter Sortimente dient. Darüber hinaus ermöglicht die ortsspezifische Sortimentsliste es der Stadt Varel, das Schutzniveau auf die örtlichen zentralen Versorgungsbereiche zuzuschneiden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass beim Fehlen einer örtlichen Sortimentsliste auf die regionale/landesplanerische Sortimentsliste zurückgegriffen wird, die sich nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientiert.
- Das Einzelhandelskonzept dient als wichtige konzeptionelle Grundlage zur Einordnung/Bewertung von künftigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 in die **landesplanerischen Zielvorgaben** (LROP Niedersachsen).
- Das Einzelhandelskonzept mit seinen klaren Ansiedlungs- und Steuerungsregelungen schafft **Planungssicherheit für Kommune und Investoren**.

Obschon das vorliegende Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches und sektorales Instrumentarium zur räumlichen Steuerung von Einzelhandel darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im ZVB Innenstadtzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums bieten, um sich gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarten Zentren) sowie dem Online-Handel zu positionieren.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels sowie der (noch nicht vollumfänglich absehbaren) Auswirkungen der weltweiten, multiplen Krisen (insbesondere Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie die Effekte des Ukraine-

Kriegs und der Inflation) ist aus fachgutachterlicher Sicht von erheblichen Folgewirkungen für den stationären Einzelhandel auszugehen. Vor dem Hintergrund der aktuell dynamischen Situation kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Eine Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings ebenso absehbar wie eine starke Eintrübung der Konjunkturaussichten. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die aktuellen und perspektivisch zu erwartenden wirtschaftlichen Verwerfungen zu kompensieren. Daher wird es umso wichtiger, eine nachhaltige Zukunftsstrategie insbesondere für das Innenstadtzentrum der Stadt Varel zu entwickeln, die deutlich über das hinausgeht, was im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden kann. Es spielen dabei nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle, sondern auch Fragen zur Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen – denn das Innenstadtzentrum soll auch zukünftig zentraler Orte der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität der Stadt bleiben. In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, dass seitens der Stadt Varel bereits die Erarbeitung eines Innenstadtentwicklungskonzeptes in Auftrag gegeben wurde.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2022): Retail Real Estate Report Germany 2022/2023. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2022. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland. Jever.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO). Hannover.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hrsg.): statistik.niedersachsen.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....13
Abbildung 2:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Varel und Umgebung19
Abbildung 3:	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Varel..... 22
Abbildung 4:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Varel nach Warengruppen und Lagebereichen..... 23
Abbildung 5:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Varel 27
Abbildung 6:	Räumliche Nahversorgungssituation von Varel (Gesamtstadt) 39
Abbildung 7:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Varel..... 42
Abbildung 8:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven 44
Abbildung 9:	Einwohnerprognose für Varel 45
Abbildung 10:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 46
Abbildung 11:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 47
Abbildung 12:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 48
Abbildung 13:	Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt..... 49
Abbildung 14:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)..... 56
Abbildung 15:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 59
Abbildung 16:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Varel (Zielperspektive)..... 63
Abbildung 17:	Innere Organisation des ZVB Innenstadtzentrum Varel (Zielperspektive)..... 64
Abbildung 18:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe (Zielperspektive)..... 68
Abbildung 19:	Bewertung des Standortes Hafenstraße (Netto Marken-Discount)..... 76
Abbildung 20:	Bewertung des Standortes Mühlenstraße (EDEKA)..... 77
Abbildung 21:	(Besondere) Nahversorgungsstandorte in Varel 78
Abbildung 22:	Suchräume zur Optimierung der räumlichen Nahversorgung in Varel 79
Abbildung 23:	Zentren- und Standortmodell der Stadt Varel81

Abbildung 24:	Weitere strukturprägende Einzelhandelsstandorte in Varel (Auswahl).....	82
Abbildung 25:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	97

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden.....14
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Varel.....17
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Friesland17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....18
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Varel20
Tabelle 6:	Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung nach Stadtteilen.....21
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Varel..... 25
Tabelle 8:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Varel..... 37
Tabelle 9:	Gesamtstädtische Kennwerte40
Tabelle 10:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Varel.....51
Tabelle 11:	Entwicklungsspielräume für 2027 52
Tabelle 12:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Innenstadtzentrum Varel 63
Tabelle 13:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe.....68
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Varel (Kurzfassung)85
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Varel (Langfassung).....106

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MIV	motorisierter Individualverkehr
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	ÖPNV	öffentlicher Personen-nahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren	RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
EHK	Einzelhandelskonzept	VG	Verwaltungsgericht
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VKF	Verkaufsfläche
NuG	Nahrungs- und Genussmittel	ZVB	zentraler Versorgungsbe-reich

Anhang

Tabelle 15: Sortimentsliste für die Stadt Varel (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Kürschnerwaren; ohne Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungengegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen, Gardinen und Dekostoffen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte; ohne Sanitätsartikel)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sanitätsartikel)
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe/Lederwaren (ohne Arbeitsschuhe)	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Arbeitsschuhen)
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Reitsportartikeln, Sportwaffen und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition sowie Jagdgeräten)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportwaffen)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Fortsetzung Tabelle 16

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Angelgeräte und -zubehör	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel Angelgeräten und -zubehör)
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3 aus 47.53	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Berufs- und Arbeitsbekleidung sowie Arbeitsschuhe	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Berufs- und Arbeitsbekleidung)
	aus 47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Berufsschuhen)
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren sowie Einzelhandel mit Matratzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Gartenmöbeln)
Motorräder und Zubehör (ohne Motorrad-Bekleidung)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (inkl. Reitbekleidung und -schuhe)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln)
Sanitätsartikel	aus 47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sanitätsartikeln)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43