

P172050

Verträglichkeitsanalyse für die Nachnutzung
eines ehem. Aldi Marktes in Varel (Rodenkirchener Str. 1a)
durch einen Baumarkt sowie Erweiterung
eines benachbarten Getränkemarktes

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
Dr. Fabian Schubert

Karlsruhe, 20. Februar 2018

Im Auftrag von:

Halsdorfer Ingenieure
z.Hd. Herrn Karl-Heinz Herburg
Weserstrasse 6
31303 Burgdorf

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	2
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	8
4 Markt- und Standortanalyse	10
4.1 Makrostandort	10
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Untersuchungsräume	11
4.3 Angebotsanalyse	14
4.4 Nachfrageanalyse	17
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5 Marktposition der Planvorhaben	24
5.1 Einzugsgebiete und Umsatzprognosen	24
5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben Baumarkt (Marktanteilsmodell)	28
5.3 Umsatzschätzung und Umsatzprognose Getränkemarkt	30
6 Auswirkungsanalyse	33
6.1 Einordnung in das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel	33
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	36
6.3 Städtebauliche Einordnung	38
6.3.1 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für die Stadt Varel	39
6.4 Beitrag des Planvorhabens Getränkemarkt zur Nahversorgungssituation in Varel	41
6.4.1 Räumliche Nahversorgung	41
6.4.2 Qualitative Nahversorgung	42
6.4.3 Quantitative Nahversorgung	42
6.5 Einordnung des Vorhabens in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)	43
6.5.1 Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP	44
6.5.2 Kongruenzgebot	44
6.5.3 Konzentrationsgebot	46
6.5.4 Integrationsgebot	46

STADT+HANDEL

6.5.5	Beeinträchtigungsverbot	47
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	48
Anhang		I
	Abbildungsverzeichnis	I
	Tabellenverzeichnis	I
	Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
EHK	.....	Einzelhandelskonzept
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
LROP	.....	Landes-Raumordnungsprogramm
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Varel/Rodenkirchener Str. 1 a ist die Nachnutzung des ehem. ALDI-Marktes durch einen Sonderpreis Baumarkt geplant. Der benachbarte Getränkemarkt soll in diesem Zuge zudem erweitert werden. Die Verkaufsfläche des Baumarktes soll 800 m² betragen. Der Getränkemarkt ist mit einer VKF von 534 m² projiziert. Das Vorhaben stellt eine Agglomeration im Sinne des LROP Niedersachsen dar, so dass auch für den Getränkemarkt die landesplanerischen Auswirkungen zu würdigen sind.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen sowie landesplanerischen Auswirkungen der Planvorhaben bzw. der Bestandteile der Planvorhaben zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Auswirkungsanalyse

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungseinschätzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Einordnung gemäß kommunaler und landesplanerischer Grundlagen

- Kongruenzprüfung des Planvorhabens zum Einzelhandelskonzept der Stadt Varel 2011¹;
- Konformitätsprüfung zum LROP Niedersachsen 2017.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Varel 2011;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neu- bzw. Erweiterungsobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

¹ Nachfolgend abgekürzt als **EHK Varel 2011**

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte im Januar 2018 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Erfassung der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Anbieter in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimentsbereiche:

- Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Vareler Liste“, vgl. EHK Varel 2011) sowie
- Baumarktsortiment (Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, E-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen) (= nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevant gem. „Vareler Liste“, vgl. EHK Varel 2011) und
- Pflanzen/Gartenbedarf (= nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevant gem. „Vareler Liste“, vgl. EHK Varel 2011)

für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Varel (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des relativ hohen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen von den Angaben im EHK Varel 2011 ab.

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt³. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Planvorhaben bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum (u.a. EHK Varel 2011).

Umgang mit der Erweiterung des Getränkemarktes

Eine isolierte Betrachtung der erweiterten Fläche des Getränkemarktes und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁴. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes (Getränkemarkt), unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für den Untersuchungsraum sowie auf den vom Landesamt für Statistik Niedersachsen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und

³ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁴ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP Niedersachsens.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch die Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt für den Getränkemarkt basierend auf einem Gravitationsmodell. Dieses Modell findet Anwendung, da nur eine relativ geringe Verkaufsflächenerweiterung von rd. 113 m² geplant ist. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁵ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Hinsichtlich des Planvorhabens Baumarkt wird die Umsatzprognose anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (=Marktanteilsmodell) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für das in Rede stehende Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen. Die zonierte Marktanteilsberechnung wird für das Hauptsortiment (Baumarktsortiment) durchgeführt, daraus abgeleitet kann eine Umsatzprognose für die weiteren Sortimente des Planvorhabens vorgenommen werden⁶.

Die Flächenproduktivität (auch Raumleistung oder Flächenleistung) des Bestandsbetriebs bzw. Planvorhabens in den genannten Sortimenten ist eine ableitbare, abhängige Größe, welche sich aus dem Quotienten von Umsatz und Verkaufsfläche ergibt⁷.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der Planvorhaben, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden

⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivität und Umsatz in Euro verstehen sich als Bruttowerte.

⁷ Umsatz in Euro pro m² VKF per anno.

Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamttattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zu den Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Dynamische Wirkungsanalyse

Bei dem Planvorhaben (Baumarkt) handelt es sich um ein Bauvorhaben in Form einer Neuan siedlung; es erfolgt jedoch eine Nutzung des Gebäudes des ehemaligen ALDI-Marktes. Der benachbarte Getränkemarkt besteht bereits am Standort und soll im Zuge der Baumarktan siedlung erweitert werden. Der Markteintrittszeitpunkt beider Planvorhaben wird daher mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife der realisierten Plan vorhaben ist in frühestens drei Jahren (Ende 2021) zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife der Planvorhaben) ist gemäß der Prognose des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik 2017 sowie eigener

Berechnungen eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (vgl. Kapitel 4.4).

Für die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment und Pflanzen/Gartenbedarf werden seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 ebenfalls positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert, wobei diese deutlich geringer als im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausfallen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für die Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt der Planvorhaben realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

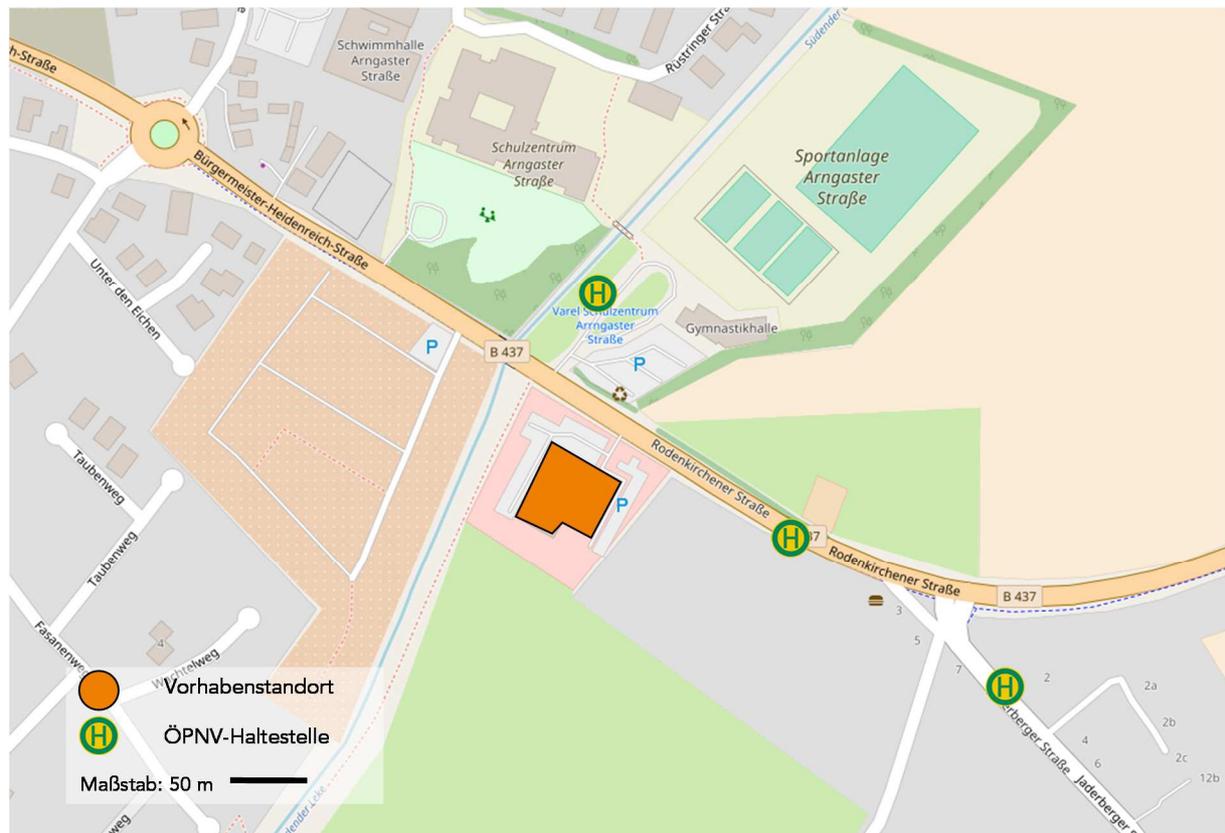
3 Beschreibung Planvorhaben

In Varel/Rodenkirchener Str. 1 a ist die Nachnutzung des ehem. ALDI-Marktes durch einen Sonderpreis Baumarkt geplant. Der benachbarte Getränkemarkt soll in diesem Zuge zudem erweitert werden. Die Verkaufsfläche des Baumarktes soll 800 m² betragen. Der Getränkemarkt ist mit einer VKF von 534 m² projiziert.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort der geplanten Baumarkt Ansiedlung und Getränkemarkt Erweiterung befindet sich an der Rodenkirchener Straße im östlichen Stadtgebiet Varels. Östlich des Vorhabenstandorts schließt sich entlang der Rodenkirchener Straße bzw. entlang der Jadeberger Straße Wohnbebauung an. Das Gebiet westlich der Planvorhaben ist durch Kleingartenanlagen, das Gebiet südlich der Planvorhaben durch Grün- und Ackerflächen geprägt. Nördlich des Vorhabenstandorts befinden sich die Oberschule Varel, schulische Sportanlagen und das städtische Hallenbad.

Abbildung 1: Mikrostandort der Planvorhaben



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die von Nordwest nach Nordost verlaufende B 437 (Rodenkirchener Straße). Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort gelegenen Haltestellen Varel Schulzentren sowie Streek (Varel) Gasthof. Eine Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt über den rd. 1300 m in nord-westlicher Richtung gelegenen Bahnhof Varel (RE/ NWB).

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das nord-östlich des Vorhabenstandorts gelegene Hauptzentrum Varel (rd. 1 km) und das süd-westlich gelegene Nahversorgungszentrum Obenstrohe (rd. 4 km).

Die nächstgelegenen Wettbewerber (Getränkemarkt) sind der im HZ Varel gelegene Netto (rd. 1,0 km), die an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße gelegenen Anbieter familia, LiDL und ALDI Nord (rd. 1,4 km) sowie die an der Mühlenstraße gelegenen Anbieter EDEKA, EDEKA Getränkemarkt und Netto (rd. 1,8 km).

Die nächstgelegenen Wettbewerber (Baumarkt) sind das an der Friedrich-Ebert-Straße gelegene BNZ Onno Wilts (rd. 1,1 km), der an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße gelegene Baudi (rd. 1,4 km) sowie der an der Panzerstraße 3 gelegene Hagebaumarkt und der an der Panzerstraße geplante (rechtskräftige Baugenehmigung) Raiffeisenmarkt (rd. 2,3 km) (s. Abbildung 3).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei den Planvorhaben handelt es sich um nicht großflächige Vorhaben. Da die Vorhaben jedoch eine Agglomeration im Sinne des LROP Niedersachsen darstellen, sind die landesplanerischen Auswirkungen zu würdigen.

Während der Getränkemarkt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweist, weist der Baumarkt ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment auf.

Die Flächenprogramme des Bestandsbetriebs Getränkemarkt sowie der Planvorhaben stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF (Bestand)/ Planung in %	VKF <u>Bestand</u> in m ²	VKF <u>Planung</u> in m ²	VKF <u>Veränderung</u> in m ²
Getränkemarkt				
Nahrungs- und Genussmittel (Getränke)	100	421	534	+ 113
Sonderpreis Baumarkt				
Baumarktsortiment	70	<i>kein Bestandsbetrieb vorhanden</i>	560	+ 560
Pflanzen/ Gartenbedarf	16		128	+ 128
KFZ-Zubehör	10		80	+ 80
sonstige Sortimente	4		32	+ 32
Gesamt	100		800	+ 800
Gesamt		421	1.334	+ 913

Quelle: Verkaufsfläche und Verkaufsflächenaufteilung: Angaben des Vorhabenträgers.

Insgesamt sind 1.334 m² Verkaufsfläche geplant (+ 913 m² VKF).

In dem nach der Vareler Liste (vgl. EHK Varel 2011) nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Getränke) beträgt die Verkaufsfläche nach Realisierung der Planvorhaben 534 m² (+ 113 m² VKF).

In den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen werden mit Umsetzung der Planvorhaben im Sortimentsbereich Baumarktsortiment 560 m² Verkaufsfläche, im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf 128 m² Verkaufsfläche und im Sortimentsbereich KFZ-Zubehör 80 m² Verkaufsfläche realisiert. Sonstige, überwiegend nicht zentrenrelevante Sortiment des geplanten Baumarktes werden auf 32 m² Verkaufsfläche angeboten.

4 Markt- und Standortanalyse

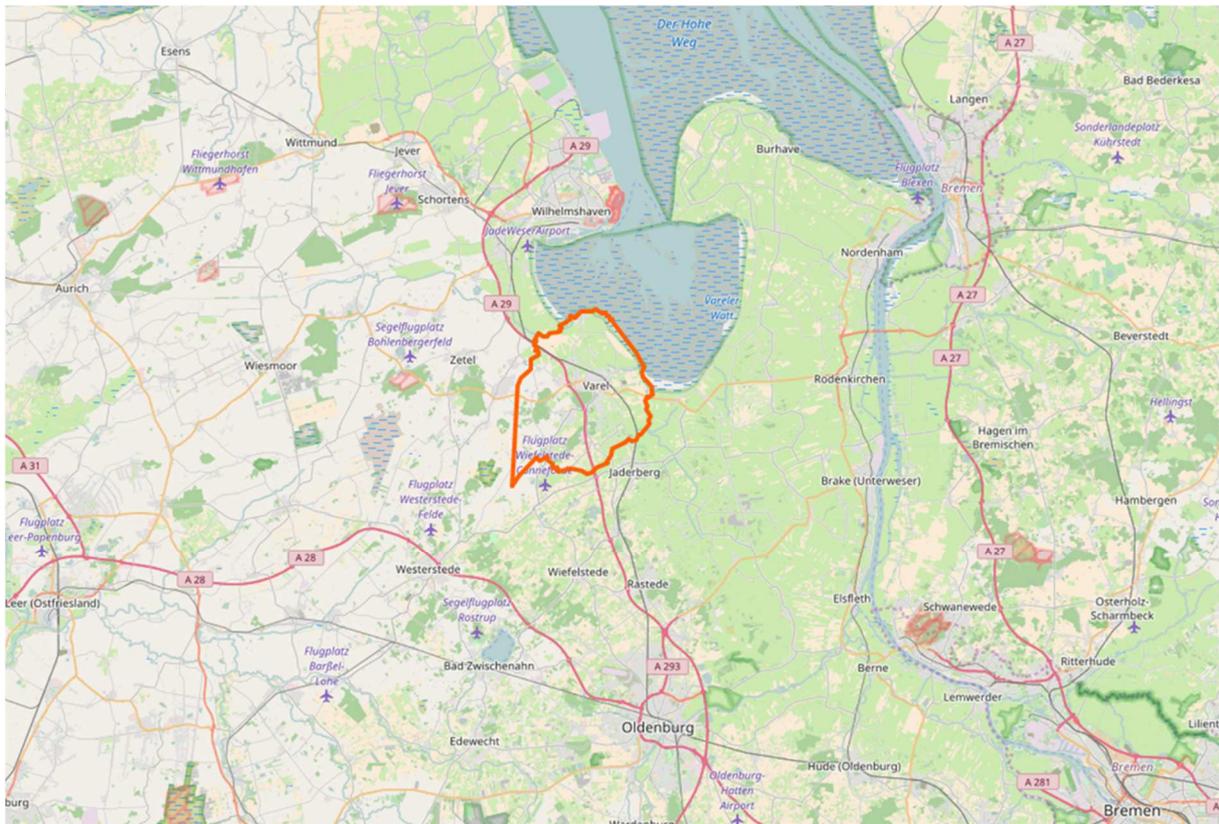
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

Das Mittelzentrum Varel liegt südöstlich im Landkreis Friesland umgeben von den Oberzentren Wilhelmshaven und Oldenburg, sowie den Mittelzentren Westerstede, Rastede, Bad Zwischenahn und Brake. Zusätzlich befinden sich mit Zetel, Bockhorn, Wiefelstede und Jade mehrere kleinere Städte und Gemeinden im direkten Umfeld von Varel. Die Stadt Varel nimmt daher eine Lage in einem eher siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum ein.

Von besonderer touristischer Bedeutung für die Stadt Varel ist vor allem das Nordseebad Dangast mit jährlich rd. 600.000 Übernachtungen⁹.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Varel



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

⁹ Tourismusstatistik Landkreis Friesland – Gästebuch 2015.

Varel liegt im Norden Niedersachsens im Landkreis Friesland, mit einer relativen Nähe zu den Oberzentren Oldenburg und Wilhelmshaven. Verkehrlich angebunden wird die Stadt Varel durch die A 29 und die B 437. Die Stadt Varel ist durch regionalen Zugverkehr an das Netz der Deutschen Bahn in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven angebunden. Zusätzlich gibt es eine Direktverbindung nach Bremen. Örtliche Busverbindungen verkehren in das Umland von Varel.

Die Gesamtstadt Varel setzt sich aus dem „Stadtgebiet“ Varel und den Ortsteilen Obenstrohe, Büppel, Langendamm sowie 18 weiteren Ortsteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Varels 24.141 Einwohner¹⁰, davon leben rd. 44 % der Einwohner in der Kernstadt.

Tabelle 2: Bevölkerung und Bevölkerungsanteile nach ausgewählten Ortsteilen in Varel

Ortsteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %
Stadtgebiet	10.586	44
Obenstrohe	3.716	15
Büppel	2.439	10
Langendamm	1.406	6
Gesamt für die ausgewählten Ortsteile in Varel	18.147	75
18 weitere Ortsteile	5.994	25
Gesamt	24.141	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Varel und Statistisches Landesamt Niedersachsen 2017, Stand: 31.12.2017; Prozentangaben gerundet.

Für die Stadt Varel wird für Ende 2021 gemäß statistischem Landesamt Niedersachsen 2017 (LSN 2017) eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,5 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert¹¹.

Für die Gemeinde Jade, welche sich teilweise im Untersuchungsraum des Baumarktes befindet (s. folgendes Kapitel) werden dagegen leicht negative Bevölkerungsentwicklungen von minus rd. 0,6 % prognostiziert.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Untersuchungsräume

Da die beiden Planvorhaben hinsichtlich Sortimentszusammensetzung (Baumarkt - Getränkemarkt), Sortimentseinstufung nach der Vareler Liste (nicht zentrenrelevant -

¹⁰ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Einwohnerzahlen des LSN (2016/2017).

¹¹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis LSN (zum: 31.12.2021).

nahversorgungsrelevant) sowie Verkaufsflächendimensionierung (Baumarkt 800 m² - Getränkemarkt moderate Verkaufsflächenerweiterung um 113 m²) deutlich variieren, werden nachfolgend zwei, in der räumlichen Ausdehnung variierende Untersuchungsräume abgeleitet.

Für die Ableitung der Untersuchungsräume werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen der Planvorhaben sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum der Planvorhaben eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

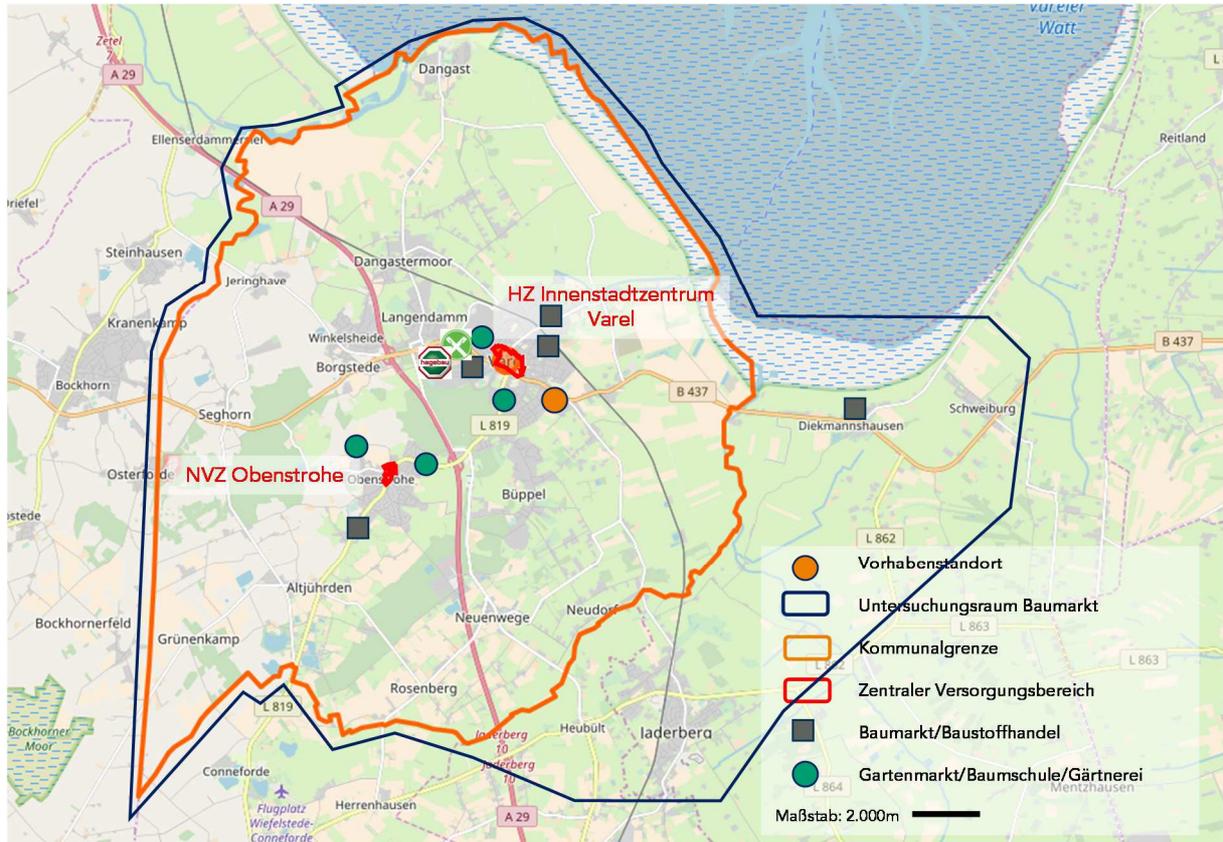
Die abgegrenzten Untersuchungsräume stellen sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet der Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Baumarkt

Der Untersuchungsraum (Baumarkt) umfasst die Stadt Varel sowie Teilbereiche der an Varel angrenzenden Kommune Jade. Die Teilbereiche der Gemeinde Jade sind aufgrund der relativen räumlichen Nähe im Untersuchungsraum sowie der guten verkehrlichen Anbindung an den Vorhabenstandort inkludiert. In südlicher Richtung besteht über die Jadeberger Straße eine gute Anbindung an die südlich des Vorhabenstandorts gelegenen Siedlungsbereiche. Eine weitere Ausdehnung in südlicher Richtung ist aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In westlicher Richtung begrenzen die dort vorhandenen Angebotsstrukturen den Untersuchungsraum. In nördlicher Richtung fungiert der Küstenstreifen (Jadebusen) als natürliche Begrenzung des Untersuchungsraumes. Im Östlicher Richtung wird der Untersuchungsraum durch den in Diekmannshausen angesiedelten Wettbewerber sowie durch steigende Raum-Zeit-Distanzen begrenzt. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist insbesondere auch aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der absehbaren Strahlkraft des Planvorhabens nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind zwei zentrale Versorgungsbereiche, das Innenstadtzentrum Varel sowie das NVZ Obenstrohe verortet.

Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens (Baumarkt)



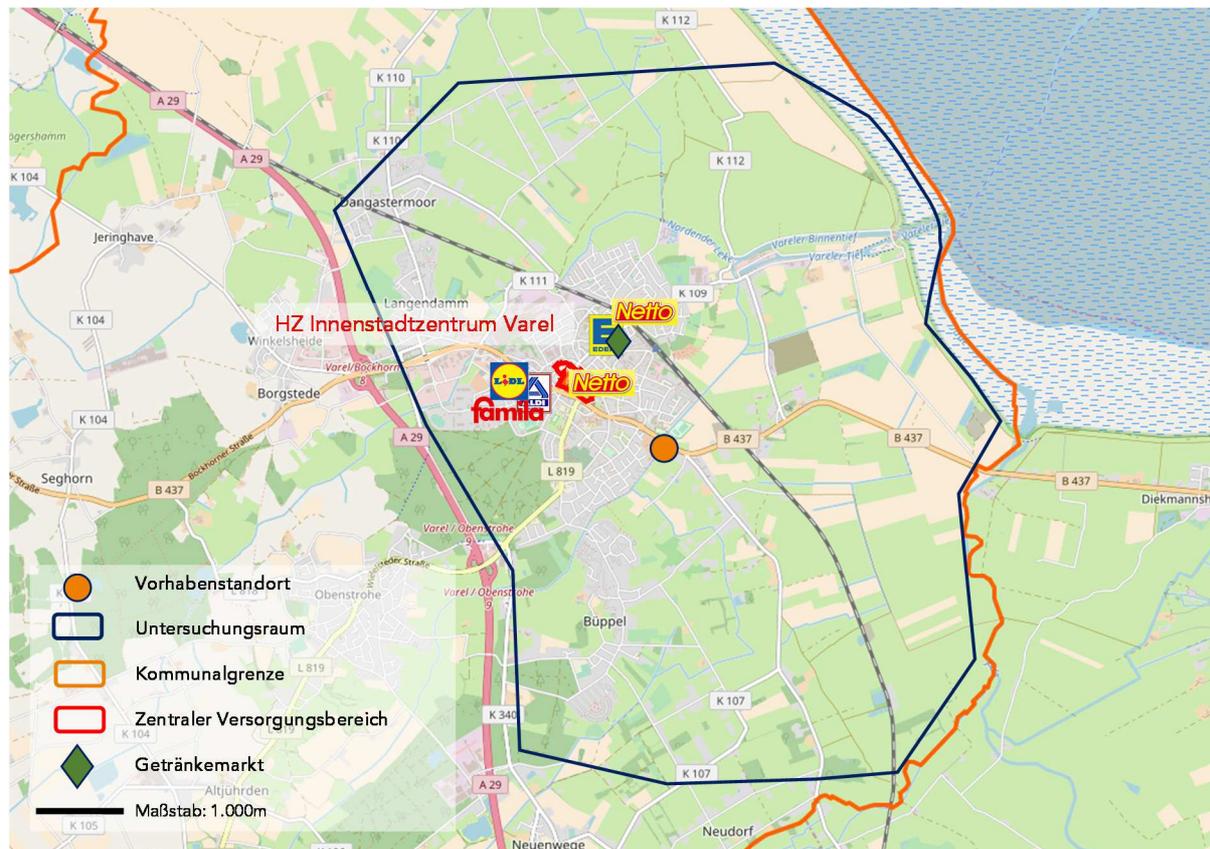
Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestanderhebung; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 01/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Getränkemarkt

Der Untersuchungsraum (Getränkemarkt) umfasst die Kernstadt von Varel sowie die Stadtteile Dangastermoor, Langendamm, Streek und Büppel. Die räumlich enge Abgrenzung des Untersuchungsraumes ist insbesondere auf die nur moderate Verkaufsflächenerweiterung des Getränkemarktes zurückzuführen. Begrenzt wird der Untersuchungsraum im Westen und Norden durch die hier bestehenden Wettbewerbsstrukturen. In südlicher und östlicher Richtung erfährt der Untersuchungsraum eine Begrenzung aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist insbesondere auch aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der absehbaren Strahlkraft des Planvorhabens nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum (Getränkemarkt, siehe unten) ist ein zentraler Versorgungsbereich, das Innenstadtzentrum Varel verortet.

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Planvorhabens (Getränkemarkt)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 01/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen bei beiden Planvorhaben zu einer leicht über die dargestellten Untersuchungsräume hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.

Einbezogen wird diesbezüglich die geplante Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisenmarktes an den Sonderstandort Panzerstraße (rechtskräftige Baugenehmigung).

Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

Baumarkt

Im Untersuchungsraum (Baumarkt) sind sieben Baumärkte/Baustoffhandel (Baudi, BNZ Onno Wilts, BFT Markt, Hagebaumarkt, Okki, Gebrüder Diekmann, Raiffeisenmarkt (in Planung)

und vier Gartenmärkte/Baumschulen/Gärtnereien (Arnold Lammering, Blumenpark Schütte, Gärtnerei Lameyer, Baumschule Busch) verortet.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Baummarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 3: Verkaufsfläche¹² und Umsatz Baummarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum (Baumarkt) (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Baummarktsortiment		Pflanzen/Gartenbedarf	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Varel	HZ Innenstadtzentrum	*	*	*	*
	NVZ Obenstrohe	*	*	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	8.000	14,6	4.800	3,8
Jade	Sonstige Lagen	**	0,8	*	*
Gesamt ***		> 8.000	15,5	4.900	3,9

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

**aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Ausweisung einzelbetrieblicher Verkaufsflächen;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Baummarktsortiment und Pflanzen/Garten liegt in Varel unter Berücksichtigung der Nicht-Zentrenrelevanz der Sortimente erwartungsgemäß außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Getränkemarkt

Im Untersuchungsraum (Getränkemarkt) sind vier Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelsupermarkt verortet. Ergänzend sind ein Verbrauchermarkt und zwei Getränkemarkte (inkl. Bestandsbetrieb) im Untersuchungsraum vertreten. Einer von sechs strukturprägenden Lebensmittelanbietern befindet sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

¹² Bedingt durch die gewählte Erhebungsmethodik (Erfassung von Betrieben außerhalb ZVB ab 300 m² VKF) sowie zwischenzeitlich erfolgte Verkaufsflächenerweiterungen von Betreibern weichen die Verkaufsflächen der sonstigen Lagen Varel von den Angaben des EHK Varel 2011 ab. Abweichungen im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf sind zudem jahreszeitlich bedingt (geringere Verkaufsflächen im Winter in den Außenbereichen).

Mit Netto, LiDL und ALDI Nord sind die größten bundesweit agierenden Betreiber im Untersuchungsraum vorhanden. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 900 m² und 1.300 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.060 m².

Der Verbrauchermarkt familia weist eine Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 3.000 m² auf, wodurch dieser ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offeriert.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte, SB-Warenhaus familia) sowie Lebensmitteldiscounter ALDI Nord, LiDL und Netto in ihrem Sortiment i. d. R. auch Mehrwegflaschen führen. Angesichts der Gesamtverkaufsflächen der genannten Märkte stellt lediglich der familia-Markt ein umfassendes Getränkesortiment bereit.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Angebotsdarstellung auf das gesamte Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bezieht, da Getränke meist im Randsortiment der Lebensmittelanbieter angeboten werden und üblicherweise im Zuge des Versorgungseinkaufs mitbezogen werden (untergeordnete Rolle). Eine lediglich auf die Getränkeverkaufsfläche bezogene Darstellung würde folglich zu einer verzerrten Betrachtungsweise führen.

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (Getränkemarkt) (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Varel	HZ Innenstadtzentrum	1.300	6,0
	Sonstige Lagen*	8.000	35,7
Gesamt **		9.300	41,7

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Berücksichtigung fanden die zwischen 2015 und 2017 erfolgten Steigerungen der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sowie die im NVZ Obenstrohe geplante Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten und die im Ortsteil Büppel geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes (Tragfähigkeitsprüfung).

* inkl. Bestandsbetrieb Getränkemarkt;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in der Stadt Varel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (u. a. aufgrund des familia-Verbrauchermarktes).

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung der Planvorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den Untersuchungsräumen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Untersuchungsräumen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Baumarkt

Der Untersuchungsraum (Baumarkt) weist insgesamt eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).

Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahlen ergibt sich für den Sortimentsbereich Baumarktsortiment im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 13,9 Mio. Euro/Jahr und im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf ein Kaufkraftpotenzial von rd. 2,4 Mio. Euro/Jahr.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Baumarktsortiment sowie im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum stellt sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Lagebereich	Einwohner	Baumarktsortiment	Pflanzen/Gartenbedarf
Varel	24.141	11,8	2,0
Jade (Teilbereich)	4.283	2,1	0,4
Gesamt*	28.424	13,9	2,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder sowie LSN 2017, Stand: 31.12.2017; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Getränkemarkt

Der Untersuchungsraum (Getränkemarkt) weist insgesamt eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).

Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 37,7 Mio. Euro/Jahr. Im Sortiment Getränke ergibt sich im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 6,0 Mio. Euro.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. Getränke im Untersuchungsraum stellt sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Lagebereich	Einwohner	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	Sortiment Getränke
Varel (Teilbereich)	16.336	37,7	6,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder sowie LSN 2017, Stand: 31.12.2017; Werte gerundet.

Die gesonderte Ausweisung des Kaufkraftpotenzials im Sortiment Getränke begründet sich aus dem Flächenprogramm des Planvorhabens (s. Kapitel 3.2). Folglich wird das Planvorhaben im Wesentlichen seine Umsätze aus diesen sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzialen generieren.

Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit der Planvorhaben wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Entwicklung in der Stadt Varel von Interesse, da absehbar ein Großteil der Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Varel umverteilt wird und dieser Bereich den Großteil des Untersuchungsraumes ausmacht.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Baumarkt

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum (Baumarkt) mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. 0,3 % zu rechnen¹³ (+ rd. 0,5 % in Varel; „minus“ rd. 0,6 % in Jade).

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich **Baumarktsortiment** von + rd. 0,5 %

¹³ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

ableiten. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum (Baumarkt) eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im **Sortimentsbereich Baumarktsortiment** um + rd. 0,8 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 14,0 Mio. Euro.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich **Pflanzen/Gartenbedarf** von + rd. 0,5 % ableiten. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum (Baumarkt) eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im **Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf** um + rd. 0,8 % bzw. aufgrund der geringen absoluten Höhe der Kaufkraftzuwächse eine insgesamt nahezu gleich bleibende Kaufkraft von rd. 2,4 Mio. Euro.

Getränkemarkt

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum (Getränkemarkt) mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,5 % (Varel) zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von + rd. 4,1 % ableiten. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum (Getränkemarkt) eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** um + rd. 4,6 % bzw. rd. 1,7 Mio. Euro auf rd. 39,4 Mio. Euro sowie im **Sortiment Getränke** um + rd. 4,6 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 6,3 Mio. Euro.

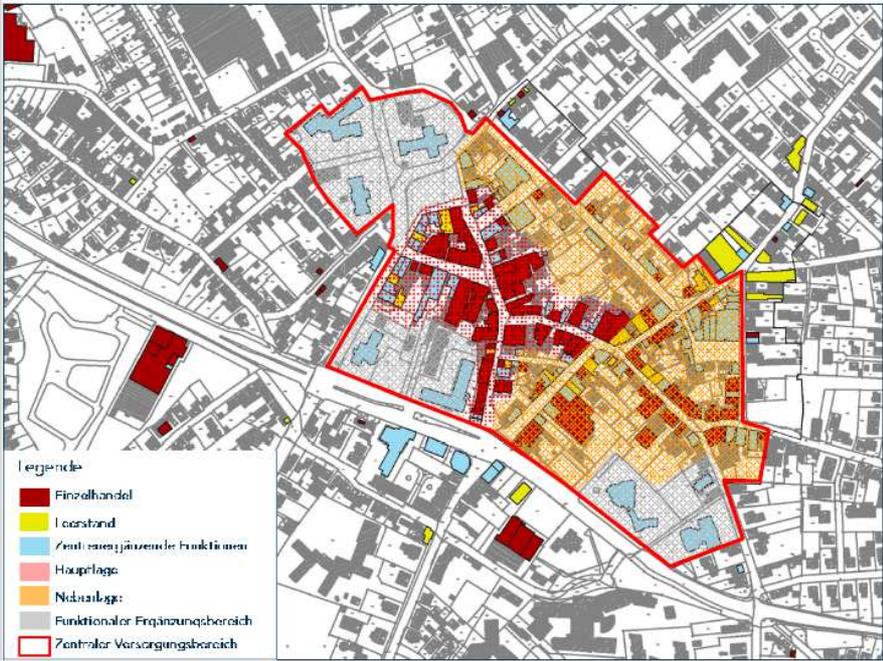
In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus den Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

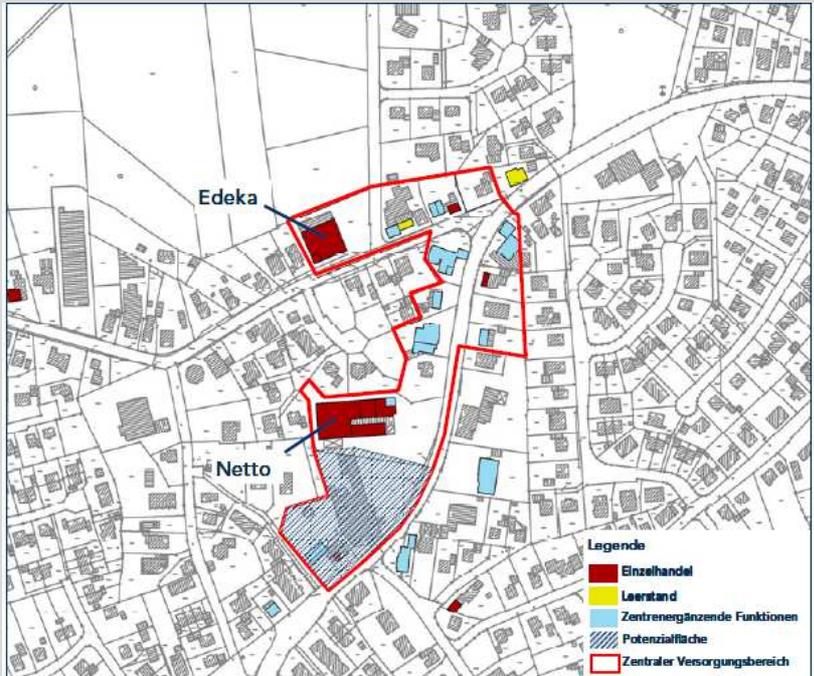
Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum (Varel)

Innenstadtzentrum in Varel	
Lage	
Ortsteil	Stadtgebiet
Ausdehnung	Das Zentrum ist nördlich durch die Bürgermeister-Heidenreich-Straße, im Westen durch die Windallee, im Norden durch die Nebsallee und im Osten durch die Neumarktstraße begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Innenstadtzentrums ist durch Waren aus allen Bedarfsbereichen sowie zentrenergänzende Funktionen geprägt.
rel. Magnetbetriebe	Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B437 erreichbar und hierüber auch an die A29 angebunden.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestpunkte Varel Rathaus und Varel Krankenhaus. Nordöstlich des ZVB befindet sich der DB-Haltestpunkt Varel.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Hauptzentrum ist hauptsächlich entlang der Fußgängerzone südlich bzw. südöstlich der Schlosskirche organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S.88.</p>

Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 81 - 92.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB NVZ Obenstrohe (Varel)

Nahversorgungszentrum Obenstrohe	
Lage	
Ortsteil	Obenstrohe
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Norden den Standort des Lebensmittelsupermarktes sowie die Bereiche entlang der Wiefelsteder Straße in südliche Richtung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig durch die relevanten Magnetbetriebe und zentrenergänzende Funktionen geprägt. Geplant sind eine Umsiedlung und Erweiterung des EDEKA-Marktes (mit Bäckerei) sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und einer Apotheke im ZVB.
rel. Magnetbetriebe	Edeka, Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L818 und L819 für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über einen Bushaltepunkt an das ÖPNV-Netz der Stadt angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist insbesondere entlang der Wiefelsteder Straße organisiert. Der Edeka-Markt befindet sich im Norden, Netto eher im Süden des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S.97.</p>

Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 96 - 98.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absetzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Die Planvorhaben befinden sich an der Rodenkirchener Straße im östlichen Stadtgebiet Varels. Östlich des Vorhabenstandorts schließt sich entlang der Rodenkirchener Straße bzw. entlang der Jadeberger Straße Wohnbebauung an. Das Gebiet westlich der Planvorhaben ist durch Kleingartenanlagen, das Gebiet südlich der Planvorhaben durch Grün- und Ackerflächen geprägt. Nördlich des Vorhabenstandorts befinden sich die Oberschule Varel, schulische Sportanlagen und das städtische Hallenbad.
- Geplant sind am Vorhabenstandort die Ansiedlung eines Baumarktes sowie die Erweiterung eines bereits am Standort bestehenden Getränkemarktes. Durch die Planvorhaben erfolgt eine Nachnutzung des ehem. ALDI-Marktes. Die Verkaufsfläche des Baumarktes soll 800 m² betragen. Der Getränkemarkt ist mit einer VKF von 534 m² projiziert, wobei im Vergleich zum Bestandsbetrieb (Getränkemarkt) nur eine moderate Verkaufsflächenerweiterung um 113 m² erfolgt.
- Während der Getränkemarkt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweist, weist der Baumarkt ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment auf.
- Da die beiden Planvorhaben hinsichtlich Sortimentszusammensetzung, Sortiments-einstufung nach der Vareler Liste (nicht zentrenrelevant - nahversorgungsrelevant) sowie Verkaufsflächendimensionierung deutlich variieren, wurden zwei, in der räumlichen Ausdehnung variierende Untersuchungsräume abgeleitet.
- Im Untersuchungsraum (Baumarkt) sind sieben Baumärkte/Baustoffhandel und vier Gartenmärkte/Baumschulen/Gärtnereien verortet. Der Verkaufsflächenschwerpunkt in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Baumarktsortiment und Pflanzen/Garten liegt in Varel unter Berücksichtigung der Nicht-Zentrenrelevanz der Sortimente erwartungsgemäß außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- Im Untersuchungsraum (Getränkemarkt) sind vier Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelsupermarkt verortet. Ergänzend sind ein Verbrauchermarkt und zwei Getränkemarkte (inkl. Bestandsbetrieb) im Untersuchungsraum vertreten. Einer von sechs strukturprägenden Lebensmittelanbietern befindet sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Der Verkaufsflächenschwerpunkt im untersuchungs-relevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt im Untersuchungsraum außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum (u. a. aufgrund des familia-Verbrauchermarktes).
- Das Planvorhaben (Baumarkt-Ansiedlung) bedeutet eine Zunahme der Verkaufsfläche von rd. 7 % auf die bestehende Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Baumarktsortiment in Varel.

- Das Planvorhaben (Getränkemarkt-Erweiterung) bedeutet eine Zunahme der Verkaufsfläche von rd. 1 % auf die bestehende Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (unter 1 % in Bezug auf die Bestandsstrukturen in Varel).
- In Untersuchungsraum (Getränkemarkt) ist bis Ende 2021 mit einem durchschnittlichen Anstieg der Nachfrage im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** um rd. 4,6 % bzw. rd. 1,7 Mio. Euro auf rd. 39,2 Mio. Euro bzw. im **Sortiment Getränke** um + rd. 4,6 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 6,3 Mio. Euro, im Sortimentsbereich **Baumarktsortiment** um + rd. 0,8 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 14,0 Mio. Euro und im Sortimentsbereich **Pflanzen/Gartenbedarf** um + rd. 0,8 % bzw. aufgrund der geringen absoluten Höhe der Kaufkraftzuwächse eine insgesamt nahezu gleich bleibende Kaufkraft von rd. 2,4 Mio. Euro zu rechnen. In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: einer der insgesamt sechs strukturprägenden Wettbewerber im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Untersuchungsraum Getränkemarkt) befindet sich in zentralen Versorgungsbereichen. In den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment und Pflanzen/Gartenbedarf befinden sich alle strukturprägenden Wettbewerber (Untersuchungsraum Baumarkt) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Wettbewerber ergeben werden.

5 Marktposition der Planvorhaben

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung der Einzugsgebiete sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für die Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiete und Umsatzprognosen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Planvorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets nach Zonen haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften),
- die Synergieeffekte und Kopplungsbeziehungen zwischen den beiden Planvorhaben,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum,
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung,
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes der Planvorhaben überwiegend aus den aufgezeigten Einzugsgebieten generiert wird.

Baumarkt:

Das Einzugsgebiet des Baumarktes lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in drei Zonen unterteilen (Zone 1, Zone 2, Zone 3).

Zone 1 des Einzugsgebiets umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes im Wesentlichen die siedlungsräumlich zusammenhängenden Bereiche der Ortsteile Streek, Hohenberge und Büppel sowie die südöstlichen

Siedlungsgebiete der Kernstadt Varel. Aufgrund der Lage des Planvorhabens an der Rodenkirchener Straße ist der geplante Baumarkt für die Einwohner der genannten Ortsteile sehr gut zu erreichen ist. In Zone 1 ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

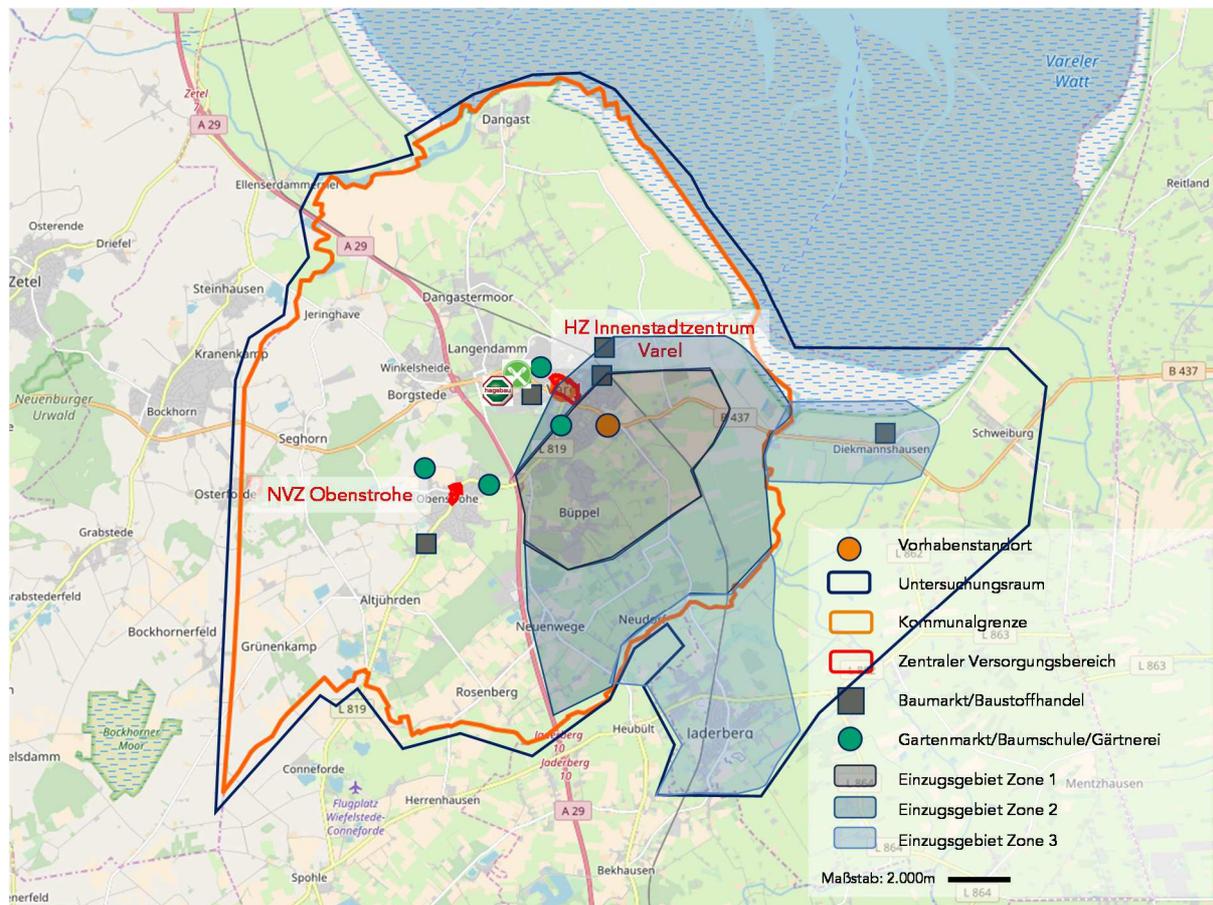
Zone 2 des Einzugsgebietes umfasst die weiter südlich gelegenen Ortsteile Varel – Neudorf, Hohelucht, Jethausenmoor und Neuenwege, die weiter östlich gelegenen Gebietsteile des Ortsteils Hohenberge sowie weitere Teilbereiche der Kernstadt Varel. In nördlicher Richtung wird das Einzugsgebiet der Zone 2 durch die umfassenden Angebotsstrukturen im Kernstadtgebiet Varel (insbesondere Hagebaumarkt) begrenzt. Im Osten und Westen wird das Einzugsgebiet von Zone 2 durch bestehende Wettbewerbsstrukturen im Ortsteil Oberstrohe bzw. in Jade-Diekmannshausen sowie durch die steigenden Raum-Zeit-Distanzen begrenzt. Im Vergleich zur Zone 1 ist in dieser Zone mit einer etwas geringeren Marktdurchdringung zu rechnen.

Zone 3 des Einzugsgebietes umfasst zum einen den weiter südlich gelegenen Ortsteil Jadeberg der Kommune Jade, da hier keine relevanten Wettbewerbsstrukturen gegeben sind bzw. das Planvorhaben den nächstgelegenen Baumarktsortimentsanbieter darstellt und eine gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort über die Vareler Straße bzw. die Jadeberger Straße besteht. Zum anderen umfasst Zone 3 des Einzugsgebiets auch den Ortsteil Jade-Diekmannshausen. Zwar besteht hier mit dem Baumarkt der Gebrüder Diekmann ein relevanter Wettbewerber, bedingt durch die gute verkehrliche Anbindung und eine anzunehmende Einkaufsorientierung der Diekmannshausener Bevölkerung auf die Stadt Varel ist davon auszugehen, dass der Sonderpreis Baumarkt in Teilen auch von Einwohnern aus Diekmannshausen aufgesucht wird. Aufgrund der bestehenden Entfernung zum Planvorhaben sowie der begrenzten Strahlkraft des geplanten Baumarktes mit 800 m² Verkaufsfläche ist in Zone 3 mit einer im Vergleich zu den Zonen 1 und 2 deutlich geringeren Marktdurchdringung zu rechnen.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 10 % für die Berechnungen angenommen.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt nach Zonen) dar.

Abbildung 5: Zonales Einzugsgebiet des Planvorhabens Baumarkt



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 01/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Getränkemarkt:

Das Einzugsgebiet des Getränkemarktes lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in zwei Zonen unterteilen (Zone 1 - Kerneinzugsgebiet, Zone 2 – Erweitertes Einzugsgebiet).

Zone 1 des Einzugsgebiets umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes im Wesentlichen die südöstlichen Siedlungsgebiete der Kernstadt Varel und den Ortsteil Streek. Das Planvorhaben stellt für die hier lebende Bevölkerung den einzigen Getränkeanbieter dar. Weiterhin ist am Vorhabenstandort die Ansiedlung eines Sonderpreis Baumarktes geplant. Folglich profitiert das Planvorhaben auch aus dieser Kopplungswirkung. Weiterhin wird das Angebot von Getränkemarkten (Mehrweg-Getränke) i. d. R. mittels MIV bezogen. Aus diesem Grund bildet das Planvorhaben ein relativ großes, über die fußläufige Entfernung hinausreichendes Kerneinzugsgebiet aus. Begrenzt wird die Zone 1 des Einzugsgebiets insbesondere durch die umfassenden Angebotsstrukturen in der Kernstadt Varel sowie durch die östlich des Planvorhabens verlaufende

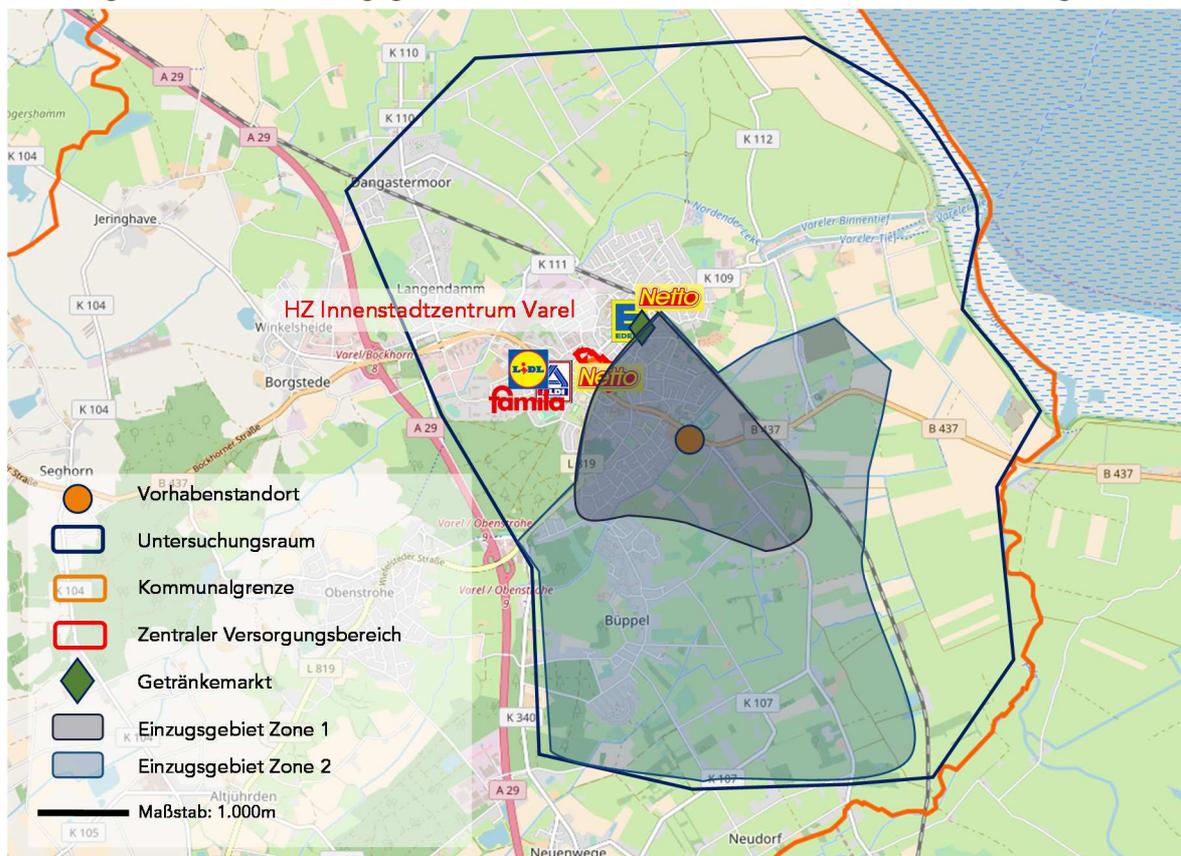
Bahntrasse, welche eine räumliche Barriere bildet. Das Kerneinzugsgebiet entspricht dem wesentlichen Nahversorgungsgebiet des Planvorhabens. In diesem ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Zone 2 des Einzugsgebietes umfasst den östlich gelegenen Ortsteil Hohenberge sowie die südlich gelegenen Ortsteile Jethausen, Jethausenmoor, Hohelucht, Büppel, Neudorf und Neuenwege. Der Getränkemarkt stellt für die Einwohner der genannten Ortsteile den nächstgelegenen Anbieter mit umfassendem Getränkesortiment dar. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum (insbesondere Kernstadt Varel) nicht anzunehmen.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 10 % für die Berechnungen angenommen.

Abbildung 6 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt nach Zonen) dar.

Abbildung 6: Zonales Einzugsgebiet des Planvorhabens Getränkemarkt Erweiterung



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 01/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben Baumarkt (Marktanteilsmodell)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens Baumarkt kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) für Ende 2021 ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die Standortrahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt.

Des Weiteren sind die folgenden wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der absehbar positiven Kaufkraftentwicklung in den nächsten Jahren (s. Kapitel 4.4);
- Der Vorhabenstandort befindet sich am Standort des bestehenden Getränkemarktes. Daher ist von gewissen Synergie- und Kopplungseffekten auszugehen.
- Es ist zu berücksichtigen, dass die leistungsstärksten und auch hinsichtlich der Verkaufsflächen größten Baumarktanbieter insbesondere im Kernstadtgebiet Varels vertreten sind. Angesichts des angestrebten Planvorhabens und dessen vergleichsweise geringer Verkaufsflächendimensionierung kann folglich nicht von einem solchen leistungsstarken Standort ausgegangen werden (absehbar begrenzte Marktreichweite).

Folgend werden die erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets hergeleitet.

Sortimentsbereich Baumarktsortiment

Tabelle 9: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Baumarktsortiment nach Zonen (Ende 2021)

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone 1	5.917	3,0	20	0,6
Zone 2	2.803	1,4	16	0,2
Zone 3 (<i>außerhalb Varels</i>)	3.394	1,7	6	0,1
Streufluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes				0,1
Umsatz inkl. Streuumsatz*				1,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stadt Varel und LSN 2017, Stand: 31.12.2017; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Das Marktanteilsmodell wurde für das dem Baumarkt wesentliche Sortiment (Baumarktsortiment) erstellt, welches rd. 70 % bzw. 560 m² der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens ausmacht (s. Kapitel 3.2). Folglich stellt der Sortimentsbereich Baumarktsortiment eindeutig den Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens (Baumarkt) dar.

Insgesamt ergibt sich für das Planvorhaben Baumarkt eine auf den Sortimentsbereich Baumarktsortiment bezogene Umsatzprognose von rd. 1,0 Mio. Euro per anno. Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Baumarktsortiment von 560 m² ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität für den geplanten Baumarkt von **rd. 1.800 Euro/m² VKF**. Dieser Wert liegt geringfügig über den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten des Betreibers Sonderpreisbaumarkt (1.724 Euro/m² VKF)¹⁴.

Die anhand des Marktanteilskonzepts für den **Sonderpreis Baumarkt** abgeleitete Umsatzprognose bzw. die daraus ableitbaren Flächenproduktivitäten werden unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Aufgrund der geplanten kleinteiligen, deutlich dem Hauptsortiment untergeordneten, sortimentspezifischen Verkaufsflächenausprägung weiterer Sortimente des Planvorhabens (auch Pflanzen/Gartenbedarf) ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben in diesen Sortimenten eine strukturprägende Wirkung erreichen kann. Für die Randsortimente des

¹⁴ Quelle: Baumarktmanager 2017: Flächenproduktivität Baustoffe unschlagbar stark.

Planvorhabens wird analog dazu die gleiche und oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Angesichts des geringen Umsatzes im **Sortiment KFZ-Zubehör** und bei den **sonstigen Sortimenten (0,1 Mio. Euro bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro)** sind keine durch das Planvorhaben induzierten schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Insbesondere die sonstigen Sortimente teilen sich auf verschiedene Warengruppen auf, womit folglich pro Sortiment keine nennenswerten Umsätze zu konstatieren sind. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

5.3 Umsatzschätzung und Umsatzprognose Getränkemarkt

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Getränkemarktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Nach den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 (BBE Handelsberatung) erzielen Getränkemarkte durchschnittliche Flächenleistungen zwischen 1.400 Euro/m² VKF und 1.800 Euro/m² VKF.¹⁵
- Der Untersuchungsraum bzw. die Stadt Varel weisen ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 97; vgl. IfH 2015).
- Der Standort des Planvorhabens weist eine ortsübliche ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf.
- Der Getränkemarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).
- Neben dem Bestandsmarkt bestehen im Untersuchungsraum noch ein weiterer klassischer Getränkemarkt (EDEKA Getränkemarkt) sowie der Verbrauchermarkt familia mit einem umfassenden Getränkesortiment.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht unterhalb der oberen Grenze der durchschnittlichen Flächenleistung für Getränkemarkte liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 1.700 Euro/m² VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer

¹⁵ BBE Handelsberatung 2017: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels.

Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Umstrukturierungen und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität, der geringfügig erweiterten Gesamtverkaufsfläche um 133 m² und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Umstrukturierung bzw. eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Gangbreite, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Somit ist allenfalls eine leicht höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum sowie unter Berücksichtigung der geringen Dimension des Verkaufsflächenzuwachses ausgegangen werden.
- Im Untersuchungsraum ist insgesamt mit einer bis Ende 2021 positiven Kaufkraftentwicklung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. + 4,6 % bzw. rd. 1,7 Mio. Euro) bzw. im Sortiment Getränke (rd. + 4,6 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro) zu rechnen (vgl. Kapitel 4.4).

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben nach der Erweiterung eine geringfügig reduzierte Flächenproduktivität von rd. 1.600 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 1.800 Euro/m² VKF angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 10: Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose

Sortimentsbereich	Bestand		nach Realisierung		Umsatz- differenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Getränkemarkt (Bestand: 421 m ² GVKF; Planung: 534 m ² GVKF)					
Nahrungs- und Ge- nussmittel (Getränke)	1.700	0,7	1.600 - 1.800	0,9 - 1,0	+0,2 - 0,3

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017 und Hahn Retail Estate Report 2016/2017; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Planvorhaben Getränkemarkt Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von 0,9 - 1,0 Mio. Euro prognostiziert. Dies entspricht einem erwartete Zuwachs von + 0,2 - 0,3 Mio. Euro.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen der Planvorhaben hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnen sich die Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Varel 2011 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Wettbewerber sind zu erwarten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (insbesondere das Hauptzentrum Innenstadtzentrum) sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Welchen Beitrag leistet das Planvorhaben (Getränkemarkt) zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung in Varel?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 Einordnung in das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel

Erste Anhaltspunkte zur Beurteilung des Planvorhabens liefert das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011): Es dient der Stadt als Instrument um die Umstrukturierungen im Einzelhandel auf Grundlage geeigneter Instrumente steuernd begleiten und lenken zu können. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf das städtische Wirkungsgefüge vermieden werden.

Übergeordnete Entwicklungsziele

Im Hinblick auf die Nahversorgung und die Zentrenentwicklung in der Stadt Varel legt das Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Ziele fest:

1. „Stärkung der Zentren: Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrum Obenstrohe); schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden,
2. Stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern, stärken und ergänzen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden,
3. Ergänzende Standorte bereitstellen: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung vermeiden“ (Stadt +Handel 2011: S. 80).

Die oben stehenden übergeordneten Zielsetzungen sind vor dem Hintergrund der ebenfalls im Rahmen des EHK Varel 2011 formulierten Ansiedlungsleitsätze umzusetzen.

Die Planvorhaben befinden sich weder in einem nach dem EHK Varel 2011 ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich, noch an einem ausgewiesenen Sonderstandort. Relevant sind für die Planvorhaben daher insbesondere die im EHK Varel 2011 verankerten Ansiedlungsleitsätze III (Getränkemarkt) und IV (Baumarkt).

Sonderpreis Baumarkt:

„Leitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel primär an dem im Zentrenkonzept dafür ausgewiesenen Sonderstandort Panzerstraße sowie ergänzend dazu in den zentralen Versorgungsbereichen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär am Sonderstandort Panzerstraße angesiedelt werden. Alternativ dazu sollen sie in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung am Sonderstandort Panzerstraße sowie in den zentralen Versorgungsbereichen nahe zu legen ist.“(EHK Varel 2011)

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Der Sonderpreisbaumarkt weist mit dem Hauptsortiment Baumarktsortiment sowie der Randsortimenten Pflanzen/Gartenbedarf und KFZ-Zubehör zu mindestens 96 % Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf (vgl. Vareler Liste, EHK Varel 2011).
- Der geplante Baumarkt weist eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² auf und überschreitet somit nicht die Schwelle zur Großflächigkeit.
- Es sind keine vorhabeninduzierten negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungssituation zu erwarten (vgl. Kapitel 6.2).

Der geplante Sonderpreis Baumarkt entspricht vollumfänglich den Zielstellungen des EHK Varel 2011.

Getränkemarkt

„Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Anhaltswert für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel¹⁶).

Auf Grund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Die folgende Übersicht stellt die Herleitung von Anhaltswerten dar, mit denen das Merkmal der Gebietsversorgung konkretisiert werden kann.“(EHK Varel 2011)

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Der Getränkemarkt weist mit dem Hauptsortiment Getränke ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf (vgl. Vareler Liste, EHK Varel 2011).
- Der Vorhabenstandort liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und weist Merkmale eines integrierten Standorts auf.
- Der Getränkemarkt ist in den bestehenden Strukturen bereits etabliert und übernimmt Funktionen der wohnortnahen Grundversorgung bzw. eine überwiegende Nahversorgungsfunktion.
- Der Getränkemarkt trägt zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Versorgung bei (vgl. Kapitel 6.4).

¹⁶ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

- Es sind keine vorhabeninduzierten negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungssituation zu erwarten (vgl. Kapitel 6.2).

Die geplante Getränkemarkt Erweiterung entspricht vollumfänglich den Zielstellungen des EHK Varel 2011.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen der Planvorhaben im Sortimentsbereich Baumarktsortiment, Pflanzen/Gartenbedarf und Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der nachfolgenden städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Baumarktsortiment, Pflanzen/Gartenbedarf und Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabellen für die Planvorhaben dargestellt.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment

Kom-mune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		perspek-tivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Varel	HZ Innen-stadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	NVZ Oben-strohe	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	14,6	0,8 - 0,9	~ 6	14,7	0,8 - 0,9	~ 6
Jade	Sonstige Lagen	0,8	**	**	0,8	**	**
Zwischensummen		15,4	0,8 - 0,9	-	15,5	0,8 - 0,9	-
Für die Bestandsstruk-turen im Unter-suchungsraum umver-teilungsneutraler Vorhabenumsatz		„Streuumsatz“	0,1				
Gesamt***		-	1,0	-	-	1,0	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Umsatzumverteilung ohne den umverteilungsneutralen Vorhabenumsatz;
 * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;
 ** empirisch nicht valide darstellbar oder Umsatzplus;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Bedingt durch die geringe Höhe der mit dem Randsortiment des Sonderpreisbaumarktes Pflanzen/Gartenbedarf zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind keine durch das Planvorhaben induzierten städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Dies wird auch anhand der nachfolgend dargestellten Umsatz-Kaufkraft-Relation ersichtlich. Es erfolgt daher nachfolgend keine detaillierte Darstellung.

Tabelle 12: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf in Varel

Parameter	
Umsatz des Planvorhabens im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf Verhältnis zur Kaufkraft in Varel	
Kaufkraft Pflanzen/Gartenbedarf Varel in Mio. Euro (2021)	2,1
Umsatz Pflanzen/Gartenbedarf des Planvorhabens in Mio. Euro	0,2
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	<10%

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2017; Umsatzprognose: vgl. Kapitel 5.1; Werte gerundet.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kom-mune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		perspek-tivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Varel	HZ Innen-stadtzentrum	6,0	**	**	6,2	**	**
	Sonstige Lagen*	34,9	**	**	36,5	**	**
Zwischensummen		40,9	**	-	42,8	**	-
Für die Bestandsstruk-turen im Unter-suchungsraum umver-teilungsneutraler Vorhabenumsatz		„Streuumsatz“			**		
Gesamt***		-	**	-	-	**	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Umsatzumverteilung ohne den umverteilungsneutralen Vorhabenumsatz;

* ohne Bestandsbetrieb Getränkemarkt;

** empirisch nicht valide darstellbar oder Umsatzplus;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.3 Städtebauliche Einordnung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

6.3.1 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für die Stadt Varel

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadtzentrum

Durch das Planvorhaben **Baumarkt** werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment und im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen auf den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadtzentrum** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 4.4) induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen des **Baumarktes** auf den **ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Durch das Planvorhaben **Getränkemarkt** werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen auf den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadtzentrum** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 4.4) induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen des **Getränkemarktes** auf den **ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Obenstrohe

Durch das Planvorhaben **Baumarkt** werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment und im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen auf den zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Obenstrohe** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 4.4) induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen des **Baumarktes** auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Sonstigen Lagen in Varel

Für die Bestandsstrukturen in den **Sonstigen Lagen in Varel**, ergeben sich durch die Baumarktansiedlung Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 6 % im Sortimentsbereich **Baumarktsortiment**. Dabei ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilungen vor allem die räumlich nahe gelegenen strukturprägenden Baumarktanbieter bzw.

Baustoffhändler im Kernstadtgebiet Varels tangieren. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass diese Betriebe als systemähnliche/systemgleiche Wettbewerber mit vergleichbaren Angebotsstrukturen fungieren. Unter Berücksichtigung der moderaten absoluten und relativen Höhe der auf die Baumarktsortimentsanbieter entfallenden Umsatzumverteilungen – zumal sich diese auf mehrere strukturprägende Anbieter verteilen – sind vorhabeninduzierte Standortaufgaben nicht zu erwarten.

Bedingt durch die geringe Höhe der mit dem Randsortiment des Sonderpreisbaumarktes **Pflanzen/Gartenbedarf** zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind, was auch anhand der dargestellten Umsatz-Kaufkraft-Relation ersichtlich wurde, keine durch das Planvorhaben induzierten städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen des **Baumarktes** auf die **integrierte Nahversorgung in Varel** sind folglich nicht zu erwarten.

Durch das Planvorhaben **Getränkemarkt** werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen auf die **Sonstigen Lagen Varels** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 4.4) induziert.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen des **Getränkemarktes** auf die **integrierte Nahversorgung in Varel** sind folglich nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die durch Verträglichkeitsanalyse bzw. Tragfähigkeitseinschätzung untersuchten Vorhaben im Vareler Stadtgebiet.

Für das Nahversorgungszentrum Obenstrohe wurde im Mai 2017 eine Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten sowie zur Herausarbeitung von verträglichen (Nach-)Nutzungsoptionen des aktuellen Edeka-Marktes und im Ortsteil Varel Büppel im Juni 2017 eine Tragfähigkeitsprüfung für die Ansiedlung eines Nahversorgers erstellt.

Durch die Planvorhaben werden die in den Gutachten dargestellten Ergebnisse nicht tangiert. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Planvorhaben Baumarkt keine Sortimentsübereinstimmung mit den in den anderen Gutachten geprüften Planvorhaben aufweist. Hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Getränkemarktes ist festzustellen, dass nur eine geringfügige Erweiterung um 113 m² erfolgt und keine valide darstellbaren Umsatzumverteilungen aus dem Planvorhaben resultieren. Zu beachten ist zudem, dass der Getränkemarkt mit dem Sortiment Getränke sich nur einen kleinen Teil der in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel enthaltenen Kaufkraft ausmacht und Getränke nur Randsortimente der in Obenstrohe bzw. Büppel geplanten Lebensmittelmärkte darstellen.

Auswirkungen der **Planvorhaben** auf die in der Verträglichkeitsanalyse Obenstrohe und der Tragfähigkeitseinschätzung dargestellten Ergebnisse sind nicht zu erwarten.

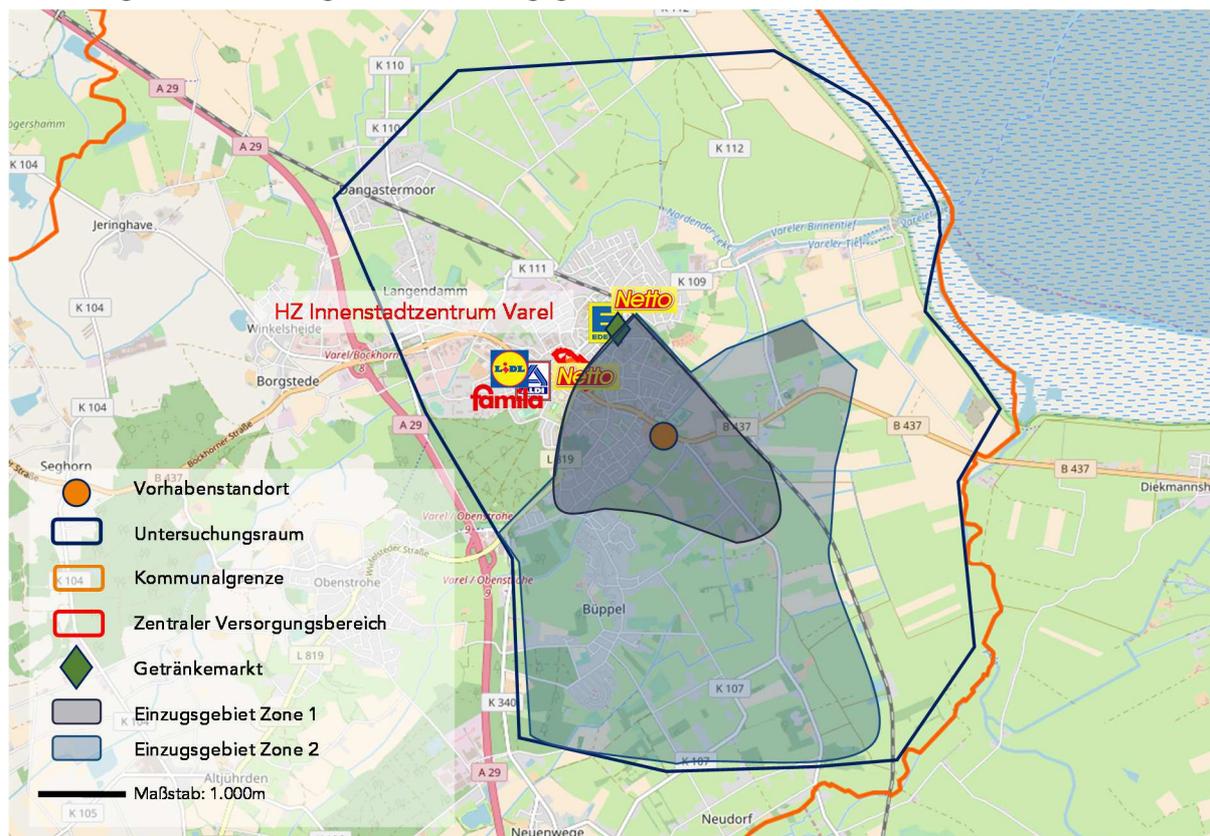
6.4 Beitrag des Planvorhabens Getränkemarkt zur Nahversorgungssituation in Varel

In diesem Kapitel wird der Beitrag des Planvorhabens Getränkemarkt zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung dargestellt und bewertet.

6.4.1 Räumliche Nahversorgung

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Rodenkirchener Straße im östlichen Stadtgebiet Varels. Östlich des Vorhabenstandorts schließt sich entlang der Rodenkirchener Straße bzw. entlang der Jadeberger Straße Wohnbebauung an. Das Gebiet westlich der Planvorhaben ist durch Kleingartenanlagen, das Gebiet südlich der Planvorhaben durch Grün- und Ackerflächen geprägt. Nördlich des Vorhabenstandorts befinden sich die Oberschule Varel, schulische Sportanlagen und das städtische Hallenbad.

Abbildung 7: Naheinzugsbereich (Einzugsgebiet Zone 1)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 01/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel (Stadt + Handel 2011; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Das Planvorhaben stellt für die im Naheinzugsbereich lebende Bevölkerung den einzigen Getränkeanbieter dar. Da das Angebot von Getränkemärkten (Mehrweg-Getränke) i. d. R. mittels MIV bezogen wird, bildet das Planvorhaben ein relativ großes, über die fußläufige Entfernung hinausreichendes Kerneinzugsgebiet aus. Versorgungsfunktionen übernimmt das Planvorhaben somit insbesondere für die Bevölkerung im süd-östlichen Kernstadtbereich sowie im Ortsteil Streek.

Auch wenn das Planvorhaben mit dem Sortiment Getränke nur einen Teil der zur Nahversorgung zu zählenden Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel abdeckt, erfüllt das Planvorhaben eine räumliche Versorgungsfunktion.

6.4.2 Qualitative Nahversorgung

Im Untersuchungsraum ist aktuell nur ein klassischer strukturprägender Getränkemarkt (EDEKA Getränkemarkt) angesiedelt. Zudem wird ein umfassendes Getränkemarktsortiment durch familia bereitgestellt. Darüber hinaus werden Getränke als untergeordnete Randsortimente der weiteren Lebensmittelanbieter in einer im Vergleich zum Getränkemarkt deutlich geringeren Sortimentsbreite und -tiefe angeboten.

Durch das Planvorhaben wird das in Varel bestehende Getränkeangebot arrondiert sowie insbesondere im Hinblick auf das reduzierte Getränkeangebot der Discounter und Supermärkte verbessert. Das Planvorhaben trägt somit zur qualitativen Verbesserung der Nahversorgung bei.

6.4.3 Quantitative Nahversorgung

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung beiträgt. Hierfür wird die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im Nahbereich/Naheinzugsgebiet (vgl. Abbildung 7) ermittelt.

In der nachstehenden Tabelle wird die im Nahbereich/Naheinzugsgebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Getränkesortiment (= Hauptsortiment des Planvorhabens) dem sortimentspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt. Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

Tabelle 14: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens

Parameter	standortbezogener Nahbereich
Einwohner (2021)	5.081
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel (hier: Getränke) in Mio. Euro	~2,0
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (Planvorhaben nur Hauptsortiment = Getränke) in Mio. Euro	0,9 – 1,0
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung	44 - 48 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IFH 2017; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stadt Varel und LSN 2017; Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017; Werte gerundet.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortiment Getränke zukünftig ein Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 44 - 48 % rechnerisch gebunden wird. Dem Planvorhaben kommt somit eine überwiegende Nahversorgungsfunktion zu.

Durch den moderaten Verkaufsflächenzuwachs des Planvorhabens wird das bestehende Verkaufsflächenangebot im Sortimentsbereich Getränke (aktuell umfassend nur durch EDEKA-Getränkemarkt und familia) in Varel arrondiert. Das Planvorhaben trägt somit auch zu einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgung bei.

Die Erweiterung des Planvorhabens trägt zur langfristigen Sicherung des Standortes und somit zur Sicherung einer diversifizierten Versorgung der Bevölkerung bei. Weiterhin leistet das Planvorhaben einen wichtigen Beitrag zur Versorgungssituation im Wohnumfeld/Nahbereich.

6.5 Einordnung des Vorhabens in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

6.5.1 Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP

Abschnitt 2.3 Ziffer 02:

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).

Laut der Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 gelten Betriebe zur wohnortbezogenen Versorgung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt. „Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird.“

Jedes Planvorhaben für sich überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit nicht. Da die Planvorhaben aber räumlich konzentriert angesiedelt werden sollen, sind diese aufgrund der entstehenden Agglomeration als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten und entsprechend der Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 des LROP-VO Niedersachsen 2017 zu untersuchen.

6.5.2 Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

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).

Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

*Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.
Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.*

Einordnung:

- Die Stadt Varel stellt ein Mittelzentrum mit einem Versorgungsauftrag für die ansässige Bevölkerung dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist somit bezogen auf den Baumarkt der mittelzentrale Kongruenzraum und für den Getränkemarkt das Stadtgebiet mit 24.171 Einwohner.
- Für den Baumarkt wird hilfsweise auch das Stadtgebiet Varel als Kongruenzraum angenommen (wenngleich der mittelzentrale Kongruenzraum darüber hinausgehen wird). Sofern bereits für Varel die Kriterien des Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5 des LROP erfüllt sind, sind sie konkludent auch für den mittelzentralen Kongruenzraum erfüllt.

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

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.

Einordnung:

In der nachfolgenden Tabelle wird die Umsatzherkunft in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment (gemäß des Marktanteilsmodells (s. Kapitel 5.2)) und Nahrungs- und Genussmittel (gemäß der Einzugsgebiete des Getränkemarktes) nach Lage innerhalb und außerhalb der Stadt Varel dargestellt.

Hinsichtlich der weiteren Sortimente des Planvorhabens Baumarkt (auch Pflanzen/Gartenbedarf) ist davon auszugehen, dass diese eine ähnliche Umsatzherkunft wie das Hauptsortiment aufweisen. Zudem ist die kleinteilige Strukturierung der weiteren Sortimente zu beachten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sie eine größere Strahlkraft entwickeln werden. Die Kaufkraft wird somit ebenfalls überwiegend aus dem Vareler Stadtgebiet stammen.

Tabelle 15: Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes

Sortiment	Im Kongruenzraum*		Außerhalb des Kongruenzraums**		Umsatz gesamt	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Sonderpreis Baumarkt						
Baumarktsortiment	0,8	80	0,2	20	1,0	100
Getränkemarkt						
Nahrungs- und Genussmittel (Getränke)	0,8 - 0,9	90	0,1	10	0,9 - 1,0	100

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage IFH Köln (2015); Werte gerundet;
 * Stadt Varel, auch für den Baumarkt im Sinne eines worst case Ansatzes hilfsweise Varel angenommen;
 ** Jade sowie Streuumsatz.

- Gemäß Marktanteilsmodell (s. Kapitel 5.2) kommen für den in Rede stehenden Sonderpreis Baumarkt rd. 0,8 Mio. Euro im Hauptsortiment Baumarktsortiment aus der Stadt Varel. Für den Kongruenzraum (= Stadt Varel) ergibt sich somit eine Umsatzherkunft von rd. 80 %. Somit werden deutlich mehr als 70 % des Vorhabenumsatzes durch das Vareler Kaufkraftpotenzial im Hauptsortiment Baumarktsortiment induziert.
- Bezüglich des Planvorhabens Getränkemarkt kommen rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro im aus der Stadt Varel. Für den Kongruenzraum (= Stadt Varel) ergibt sich somit eine Umsatzherkunft von rd. 90 %. Somit werden deutlich mehr als 70 % des Vorhabenumsatzes durch das Vareler Kaufkraftpotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Getränke) induziert.

Somit wird für die Planvorhaben das Kongruenzgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

6.5.3 Konzentrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Einordnung:

- Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Ortes (Mittelzentrum Varel) und dort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets.

Somit wird für das Planvorhaben das Konzentrationsgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

6.5.4 Integrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

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. [...]

Einordnung:

- Das Kernsortiment des Planvorhabens Baumarkt liegt im Sortimentsbereich Baumarktsortiment, welches laut Vareler Sortimentsliste zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zählt.
- Das Kernsortiment des Planvorhabens Getränkemarkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 3.2), welches laut Vareler Sortimentsliste zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählt (vgl. EHK Varel 2011).

- Der Standort des Planvorhabens weist Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage gem. LROP Niedersachsen 2017 auf. Eine gute Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist gegeben (s. Kapitel 3.1).

Somit wird für das Planvorhaben das Integrationsgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

6.5.5 Beeinträchtigungsverbot

Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

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).

Einordnung:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in den Kapiteln 6.1 und 6.3 untersucht und bewertet. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der „ausgeglichene[n] Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, [der] Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und [der] integrierter Versorgungsstandorte sowie [der] verbrauchernahe[n] Versorgung der Bevölkerung“ zu erwarten.
- Hinsichtlich der „Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte“ ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Umlandkommunen sehr gering ausfallen (s. Kapitel 6.2). Aus diesem Grund sind Marktaufgaben und eine wesentliche Beeinträchtigung der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten.

Somit wird für die Planvorhaben das Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Varel/Rodenkirchener Str. 1 a ist die Nachnutzung des ehem. ALDI-Marktes durch einen Sonderpreis Baumarkt geplant. Der benachbarte Getränkemarkt soll in diesem Zuge zudem erweitert werden. Die Verkaufsfläche des Baumarktes soll 800 m² betragen. Der Getränkemarkt ist mit einer VKF von 534 m² projiziert.

Das Vorhaben stellt eine Agglomeration im Sinne des LROP Niedersachsen dar, so dass auch für den Getränkemarkt die landesplanerischen Auswirkungen zu würdigen sind.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen sowie landesplanerischen Auswirkungen der Planvorhaben bzw. der Bestandteile der Planvorhaben zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten in diesem Zusammenhang folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Varel sowie im weiteren Untersuchungsraum sind durch die Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der geplante Baumarkt entspricht vollumfänglich den Zielstellungen des EHK Varel 2011.
- Die geplante Getränkemarkt-Erweiterung entspricht vollumfänglich den Zielstellungen des EHK Varel 2011.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Die Planvorhaben entsprechen dem Agglomerationsgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot sowie dem Beeinträchtigerungsverbot.
- Es ist festzuhalten, dass die Planvorhaben den landesplanerischen Zielstellungen entsprechen (s. Kapitel 6.5).

Die Planvorhaben sind kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen und den Vorgaben des EHK Varel 2011.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von den Planvorhaben nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort der Planvorhaben _____	7
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Varel _____	10
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens (Baumarkt) _____	13
Abbildung 4:	Untersuchungsraum des Planvorhabens (Getränkemarkt) _____	14
Abbildung 5:	Zonales Einzugsgebiet des Planvorhabens Baumarkt _____	26
Abbildung 6:	Zonales Einzugsgebiet des Planvorhabens Getränkemarkt Erweiterung _____	27
Abbildung 7:	Naheinzugsbereich (Einzugsgebiet Zone 1) _____	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben (Bestand/Planung) _____	9
Tabelle 2:	Bevölkerung und Bevölkerungsanteile nach ausgewählten Ortsteilen in Varel _____	11
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Baumarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum (Baumarkt) (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	15
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (Getränkemarkt) (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	16
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Unter- suchungsraum	17
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum	18
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum (Varel) _____	20
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB NVZ Obenstrohe (Varel) _____	21
Tabelle 9:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Baumarktsortiment nach Zonen (Ende 2021) _____	29
Tabelle 10:	Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose	32

Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment	37
Tabelle 12:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf in Varel	38
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	38
Tabelle 14:	Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens	43
Tabelle 15:	Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes	45

Literatur und sonstige Quellen

Baumarktmanager 2017: Flächenproduktivität Baustoffe unschlagbar stark.

BBE Handelsberatung GmbH (2017): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München.

EHI (2017): Handelsdaten aktuell, Köln.

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Stadt + Handel (2011): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, Dortmund.

Sonstige Quellen

Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) (2017): kleinräumige Bevölkerungsvorausbe-
rechnung für Niedersachsens Gemeinden - Basis 31.12.2015.

Stadt Varel: <http://www.varel.de/zahlen.php>.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Zensus-Atlas 2011, Wiesbaden.