

Gut- achten

12/2024

**für die geplante Erweiterung eines NETTO-
Marktes in Varel, Wiefelsteder Straße 67**

Auswirkungsanalyse für die Erstellung eines
Bebauungsplans gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

*Inkl. Einbettung der Stellungnahme der IHK
vom 23.10.2024*

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund
Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTRAGGEBER

NETTO Marken-Discount
Stiftung & Co. KG
Am Rennfeuer 7
27777 Ganderkesee

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll

Hamburg, 16.12.2024

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

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	19
5	Vorhabendaten	21
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	21
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	22
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	24
6	Auswirkungsanalyse	29
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Varel 2023 (Entwurf))	29
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	30
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	31
6.4	Berücksichtigung bereits bekannter Einzelhandelsentwicklungen	34
6.5	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO Niedersachsen 2017)	34
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	37
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Varel ist die Erweiterung des NETTO-Marktes in der Wiefelsteder Straße 67 von aktuell 990 m² GVKF auf 1.190 m² GVKF (+ 200 m² VKF) projektiert.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum Einzelhandelskonzept der Stadt Varel¹ sowie zu den Zielen des LROP Niedersachsen 2017 gegeben ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die aktuell laufende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Varel (Entwurf 2023).

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Mit Datum vom 23.10.2024 hat die IHK Oldenburg eine schriftliche Stellungnahme zum Vorhaben resp. zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 abgegeben. Die dort angeführten Aspekte werden in dieser aktualisierten Auswirkungsanalyse berücksichtigt bzw. erwidert.

¹ Aktuell laufende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Varel 2023 (Stadt + Handel). Im Folgenden als **EHK Varel 2023 (Entwurf)** benannt.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren) (= nahversorgungsrelevant gem. „Vareler Liste“, EHK Varel 2023 (Entwurf)) als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Februar 2023 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt². Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens 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.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret 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 re-

² Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

sultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche 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 können³. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Verschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 für die Stadt Varel sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN)⁴.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und der LROP-VO Niedersachsens 2017.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. 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

³ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

⁴ Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN Online Datenbank. Im Folgenden als LSN bezeichnet.

ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁵ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität 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 zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case 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). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

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, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Kenngößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens zwei Jahren zu rechnen (Ende 2026). 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 den kommenden zwei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des LSN eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Die Ableitung der sortimentsspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2026 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte, ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten (noch) hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten).

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Vorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Vorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁶. 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 4.2.

⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

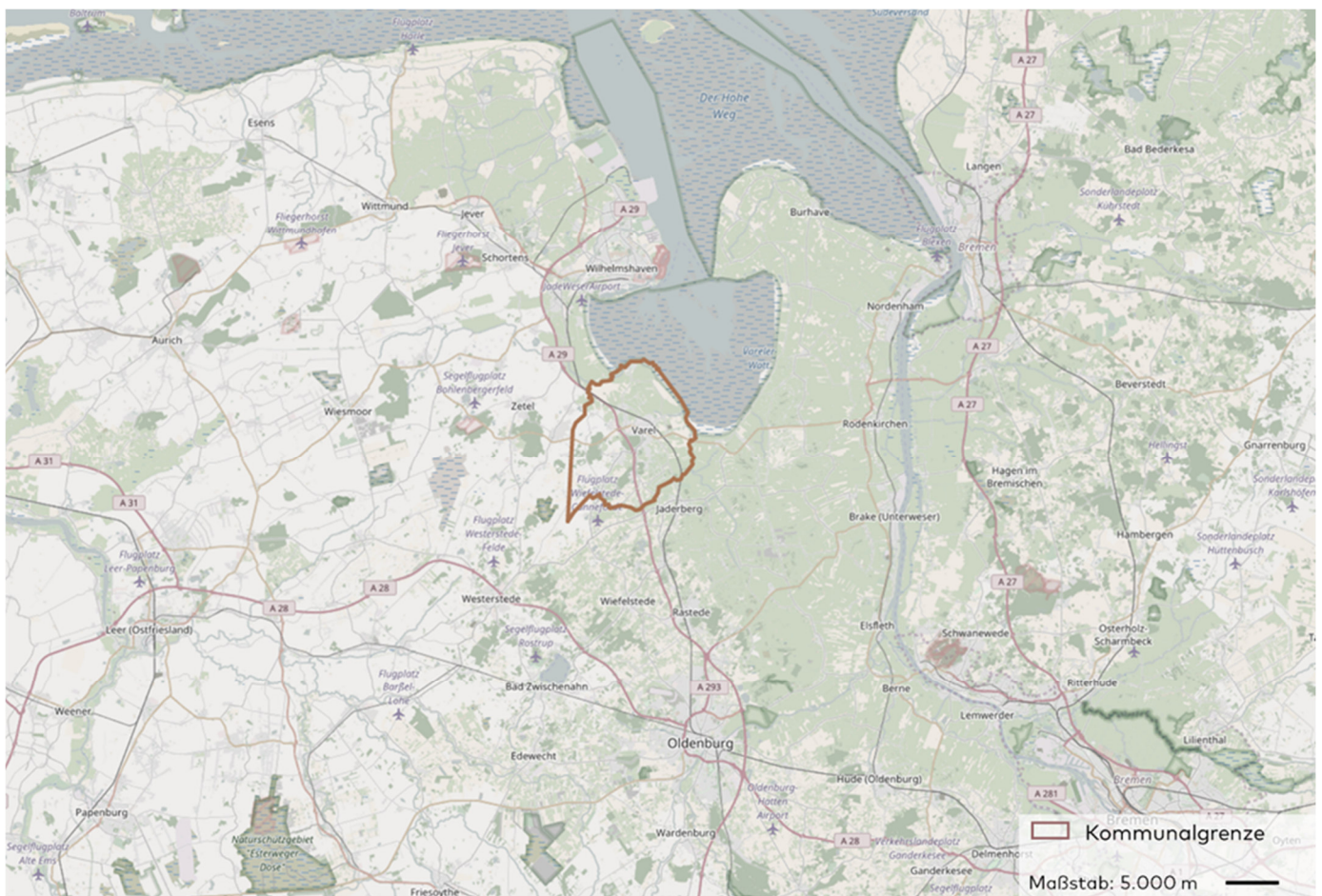
3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Varel mit 24.483 Einwohnern⁸ befindet sich im Nordwesten des Landes Niedersachsen und gehört zum Landkreis Friesland. Gemäß des LROP Niedersachsen 2017 ist die Stadt nach dem System zentraler Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Varel ist 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 eine Lage in einem eher siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum ein.

Abbildung 1: Makrostandort



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

Varel liegt im Nordwesten 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 Stadt Varel umfasst neben dem Stadtkerngebiet 20 weitere Stadtteile, wobei Obenstrohe mit rd. 4.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil ist.

Bevölkerungsprognose

Der Untersuchungsraum entspricht dem Stadtgebiet Varels. Für Varel wird bis Ende 2026 eine Bevölkerungsprognose i. H. v. rd. + 0,3 % prognostiziert (siehe folgende Tabelle).⁹

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 30.09.2022)	Bevölkerung (Prognose 31.12.2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Varel	24.483	24.556	+ 0,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Einwohnerzahlen: LSN (2023).

Diese leicht positive Einwohnerentwicklung wird nachfolgend im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Obenstrohe südlich dem Stadtzentrum Varel. Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Aufgrund der Lage inmitten eines großflächigen Wohngebietes und innerhalb des ZVB NVZ Obenstrohe ist dem Vorhabenstandort ein räumlich-funktionaler-Bezug zur Wohnbebauung zuzuschreiben.

Gleichmaßen befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in einer Kopplungslage mit dem südlich gelegenen EDEKA-Markt, einem Tchibo-Markt sowie zwei Sparkassen.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Wiefelsteder Straße gegeben. Über diese Straße, die in Nordost- und Südwest-Richtung durch den Stadtteil Obenstrohe verläuft, besteht Anbindung an die A 29 und den Stadtkern Varels im Nordosten sowie bis hin zu der Gemeinde Wiefelstede in rd. 18 km Entfernung im Süden. Am Vorhabenstandort besteht ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Wiefelsteder Straße-Varel“ in rd. 200 m südlicher Entfernung vom Vorhabenstandort. Dort verkehren Busse der Linien 256, 263, 265 und 338 mehrmals täglich zwischen 6.30 Uhr und 15.30 Uhr. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich vorrangig an gängige Schulzeiten angepasst.

⁸ Quelle: LSN 2023 (Stichtag: 31.12.2021).

⁹ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis LSN (2021): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 - korrigierte Version vom 22.10.2021.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Der Vorhabenstandort befindet sich in dem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Obenstrohe“ und in rd. 5 km Entfernung zum nächstgelegene ZVB Innenstadtzentrum (Varel).

Der nächstgelegene Wettbewerber ist der benachbarte EDEKA-Markt südlich des Vorhabens. Die darüber hinaus nächstgelegenen Wettbewerber befinden sich in rd. 5 km nordöstlicher Entfernung in der Kernstadt Varel. Als nächstgelegener systemgleicher Wettbewerber lässt sich der NETTO-Markt in der „Neue Straße“ in ebenfalls rd. 5 km nordöstlicher Distanz identifizieren.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes 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 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

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 Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets 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 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.

Zone 1 (= Nahbereich i. S. LROP Niedersachsen 2017) des Einzugsgebietes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren den Großteil der zentralen Siedlungsgebiete des Stadtteils Obenstrohe, die über eine gute fußläufige Erreichbarkeit zum Vorhabenstandort verfügen (bis zu 1.000 m fußläufige Entfernung)¹⁰. Der Vorhabenstandort weist aus diesen Siedlungsbereichen eine gute verkehrliche Anbindung insbesondere für Fahrradfahrer und den MIV sowie eine

¹⁰ Aufgrund der Vorgaben des Nahbereichs nach LROP Niedersachsen 2017 werden dadurch insbesondere die Siedlungsgebiete südlich des Rieswegs nicht mehr gänzlich erfasst, da Sie die 1.000 m fußläufige Entfernung geringfügig überschreiten. In der sozioökonomischen Realität werden diese Bereiche selbstverständlich ebenfalls von dem Markt versorgt, sodass im vorliegenden Gutachten die strikte und eindeutig schematische Vorgabe des LROP gewahrt wird.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde mit der Software des Marktführers ESRI (ArcGIS) vorgenommen und die Laufgeschwindigkeit beträgt 5 km/h.

als ortsüblich und zeitlich eingeschränkt zu bezeichnende Anbindung für den ÖPNV auf (vgl. Kapitel 3.2).

Für diese Siedlungsbereiche stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar. Unmittelbar südlich des Planvorhabens befindet sich der Lebensmittelsupermarkt EDEKA als einziger Wettbewerber im Einzugsgebiet. Aufgrund seiner integrierten Lage im Zentrum Obenstrohes profitiert das Planvorhaben an seinem Standort von einer nennenswerten Mantelbevölkerung. In dieser Zone ist daher mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen, da der Standort des Planvorhabens in diesem Bereich der Nahversorgung dient und eine gute fußläufige Anbindung gegeben ist.

Seitens der IHK wird auf die Arbeitshilfe Einzelhandel, Kapitel 2.7.1 abgestellt. Dort heißt es, dass ein fußläufiges Einzugsgebiet einer 10-minütigen Gehzeit gleichzusetzen ist. Ergänzend wird von 1.000 Metern Luftlinie/Radius gesprochen. Es sei darauf hingewiesen, dass Stadt+Handel eine fußläufige Isograde von bis zu (d. h. teilweise weniger) 1.000 Meter gewählt hat. Eine fußläufige Isograde orientiert sich naturgemäß an Barrieren und ist mit einer Luftlinie nicht vergleichbar. Demnach wird hier eindeutig das Landesgesetz (LROP) gewahrt. Als Veranschaulichung resp. Verdeutlichung ist in Abbildung 3 nunmehr auch der 1.000 Meter Radius ersichtlich.

Ergänzend wird seitens der IHK ausgeführt, dass im vorliegenden Fall keine optimalen Bedingungen vorliegen, um eine 1.000 m-Reichweite anzusetzen. Die von der IHK zitierte Arbeitshilfe benennt als einschränkende Faktoren: „Autobahn, Fluss, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände oder Privatgrundstücke ohne öffentliche Wege“ (vgl. Arbeitshilfe, S. 17). In Obenstrohe liegen nahezu alle benannten Faktoren innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches nicht vor. Dennoch kommt die IHK zu folgender Einschätzung: „Solche optimalen Bedingungen liegen unserer Einschätzung nach nur bei einer geraden Strecke ohne Steigungen sowie ohne querende Straßen oder Kreuzungen mit oder ohne Ampelanlagen vor“ (vgl. IHK-Stellungnahme). Dabei handelt es sich um eine subjektive Einschätzung der IHK, welche nicht auf dem LROP bzw. der Arbeitshilfe fußt (s. o.). Im Übrigen sind auch keine Steigungen (Varel befindet sich 6 m ü. NHN) oder Ampelanlagen in Obenstrohe vorhanden. Es handelt sich um einen für Deutschland resp. Niedersachsen typischen ländlichen Siedlungsbereich.

Eine „gerade Strecke“ ohne Querungen ist allenfalls in ausgedehnten Gewerbegebieten vorhanden (sodann ohne Wohnsiedlungen) oder in Großwohnsiedlungen (v. a. auch neue Bundesländer) im Zuge des sozialen Wohnungsbaus (Charta von Athen). Solche Fälle kann der LROP Niedersachsen sowie die Arbeitshilfe im Sinne einer Ausschließlichkeit schwerlich gemeint haben.

Fazit:

Stadt+Handel greift nicht auf einen 1.000 Meter Radius (Luftlinie) zurück, sondern grenzt ein fußläufiges Einzugsgebiet ab (max. 1.000 m). Damit wird der Spielraum des LROP nicht einmal ausgereizt. Die Auffassung der IHK entspricht nicht der Formulierung der Arbeitshilfe des LROP und ist demnach nicht begründet resp. nicht nachvollziehbar.

Das vorliegende Gutachten ist demnach hinsichtlich einer raumordnerisch konformen Abgrenzung des Einzugsgebietes sachlogisch und methodisch begründbar.

Zone 2 des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus weitere Stadtgebiete in Varel in Richtung Osten, Süden und Westen. Im Osten umfasst die Zone 2 die Siedlungsgebiete des Stadtteils Büppel, im Süden die Siedlungsgebiete Neuenwege, Rosenberg und Grünenkamp sowie im Westen die Siedlungsgebiete rund um Seghorn sowie entlang der Kommunalgrenze Varels. Weitere Ausdehnungen in die genannten Richtungen sind aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Eine Ausdehnung in Richtung Norden ist aufgrund des Wettbewerbs in der nord-östlich verorteten Kernstadt Lebensmittelanbieter (hier v. a. NETTO, ALDI Nord und familia) nicht gegeben.

In **Zone 2** des Einzugsgebietes des Planvorhabens ist aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanz insbesondere zu den o.g. Siedlungsgebieten eine geringere Marktdurchdringung als in der **Zone 1** zu erwarten.

Seitens der IHK wird die Einwohnerzahl in Zone 1 in Frage gestellt. Gemäß openrouteservice.org, ermittelt die IHK 2.200 Einwohner. Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten: Zum einen ergibt sich bei einer 10 Minuten-Isochrone in openrouteservice ein differentes räumliches Einzugsgebiet (im Vergleich zu 1.000 m fußläufige Isograde) und zum anderen werden die Einwohner bei openrouteservice anhand von Datenclustern interpoliert – genau wie auch beim zitierten zensusatlas2022.

*Stadt+Handel greift auf Daten in Form von Straßenabschnittpunkten der gfk zurück. Diese Datenpunkte lassen sich wie folgt verifizieren: Die Stadt Varel hat in den vergangenen Jahren nach Ortsteil gegliederte Angaben zur Einwohnerzahl bereitgestellt¹¹. Diese Angaben sind zwar nicht mehr online ersichtlich, jedoch werden diese Informationen weiterhin gepflegt. So ist dem EHK Varel 2023 auf S. 16 ebenfalls die Einwohnerzahl nach Ortsteilen zu entnehmen. Obenstrohe weist dabei 3.706 Einwohner auf (am 31.12.2015: 3.776 Einwohner). Unmittelbar an Obenstrohe angrenzend befindet sich Bramloge mit 191 Einwohner (am 31.12.2015: 194 Einwohner). In Summe weist Der zusammenhängende Siedlungsbereich somit 3.897 Einwohner auf (Hauptwohnsitz, Stand 18.08.2022). Gemäß gfk-Daten wird für den gleichen Bereich (Obenstrohe und Bramloge) eine Einwohnerzahl von 4.022 ausgewiesen (+ 3 %-Abweichung). Bei nochmaliger präziser Abgrenzung des exakten fußläufigen Nahbereiches von 10 Minuten ergibt sich gemäß gfk¹² eine Einwohnerzahl von 3.589. Abzüglich der 3 %-Abweichung leben demnach in Zone 1 des Einzugsgebietes **3.481 Einwohner**.*

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Abgrenzung um einen rein theoretischen und vom LROP geforderten schematischen fußläufigen Einzugsbereich handelt. Es ist schlichtweg unrealistisch, dass die Einwohner in den Randbereichen des zusammenhängenden Siedlungskerns Obenstrohe und Bramloge nicht zum Einzugsgebiet der Zone 1 zählen. Diese Prüfung wurde hier jedoch im Sinne eines Worst Case-Ansatzes dennoch so strikt vorgenommen (wenngleich der LROP eine bis zu 1.000 m Luftlinie zulässt, s. o.).

¹¹ <https://web.archive.org/web/20160424000040/http://www.varel.de/zahlen.php> (Abgerufen am 06.12.2024)

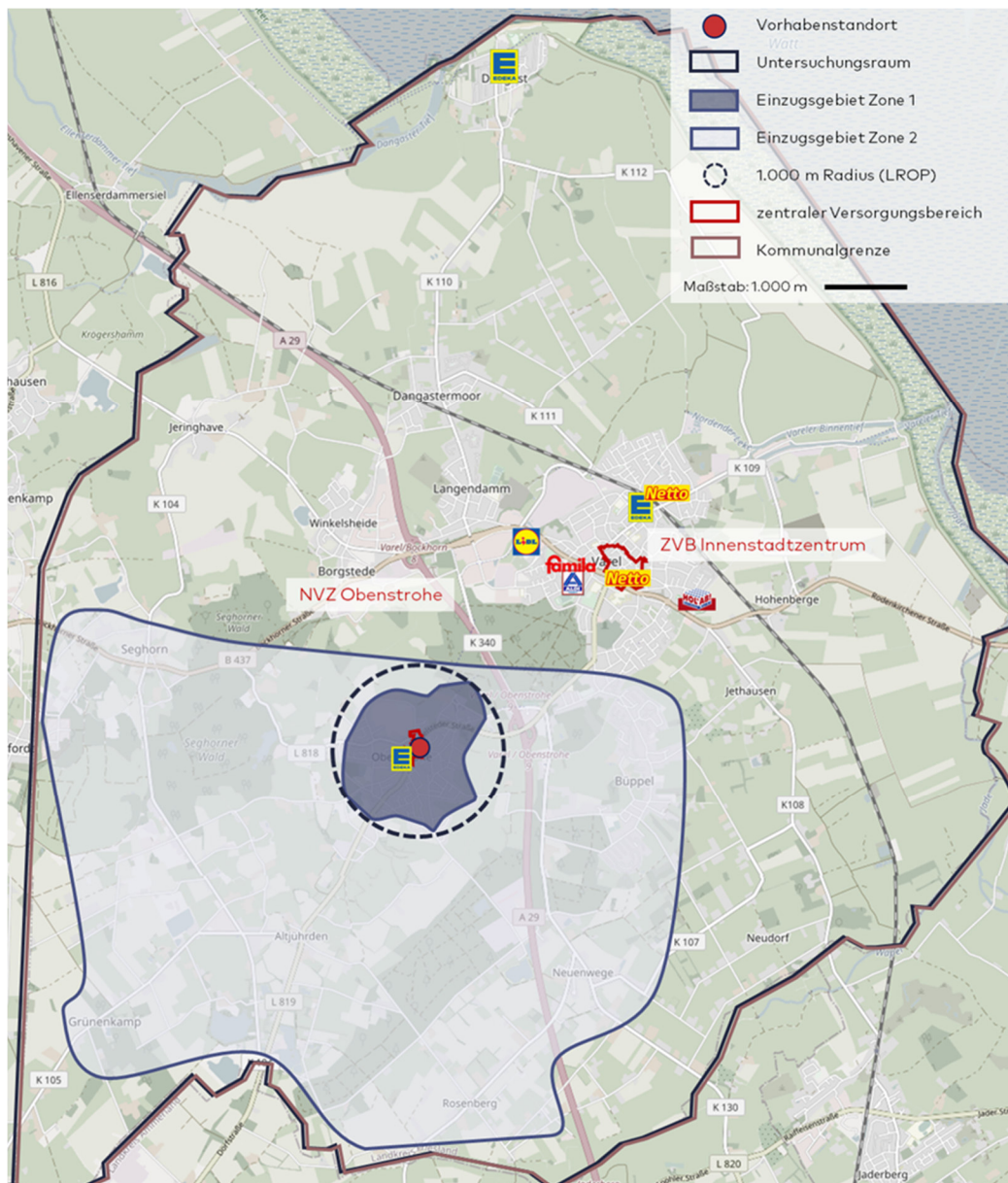
¹² Auf dieser kleinteiligen Ebene liegen keine Wohnhausgenauen Einwohnerdaten seitens der Stadt Varel vor.

Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens 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.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet Varel. Eine weitere Ausdehnung über die Kommunalgrenzen hinaus ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Untersuchungsraum und Einzugsgebiet des Planvorhabens



Insgesamt befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadtzentrum, NVZ Obenstrohe) im Untersuchungsraum. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Obenstrohe.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

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 dargestellten Untersuchungsraum. Für Varel sind die Erweiterungen zweier NETTO-Märkte für denselben Zeitraum angedacht, weshalb in Kapitel 6.4 die kumulativen Auswirkungen der Erweiterungen gewürdigt werden. Nach Abstimmung mit der Stadt Varel sind Stadt + Handel darüber hinaus zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens) angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 850 und 1.300 m² und durchschnittlich rd. 1.070 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte mit durchschnittlich rd. 880 m² GVKF im Untersuchungsraum verortet.

Das SB-Warenhaus familia offeriert auf einer Gesamtverkaufsfläche von über 5.000 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemärkte mit einer durchschnittlichen VKF von rd. 400 m² ergänzt.

Insgesamt befinden sich lediglich drei der elf strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,53 m² VKF NuG/EW)¹³. Dies begründet sich insbesondere durch das großzügig dimensionierte SB-Warenhaus familia, welches über eine weitreichende Strahlkraft verfügt und korreliert mit der Versorgungsfunktion der Stadt Varel für ihr Umland. Zudem ist die überdurchschnittliche Ausstattung hinsichtlich der Lage in einer Tourismusregion und entsprechender Zuflüsse zu relativieren.

¹³ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Varel	ZVB HZ Innenstadt	1.800	9,2
	NVZ Obenstrohe	2.300	13,5
	sonstige Lagen*	9.600	55,4
GESAMT		13.700	78,1

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 02/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *inkl. Bestandsmarkt NETTO (Planvorhaben).

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind v. a. außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Varel Angebotsschwerpunkte vorhanden. Ein solcher Schwerpunkt wird insbesondere am Standort des familia und ALDI Nord-Marktes gesetzt, dem eine übergeordnete Funktion für die Nahversorgung in Varel zugeschrieben werden kann.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Im Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 98 erreicht (IfH Köln 2022). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl von 24.483 Einwohnern ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 70,6 Mio. Euro/Jahr.

Die Zentralität¹⁴ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Varel somit aktuell rd. 111 %. Demnach profitieren die Bestandsbetriebe von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies begründet sich zum einen durch das in Varel verortete angebotsstarke SB-Warenhaus familia, dessen Strahlkraft über die Kommunalgrenze hinausreicht. Zum anderen haben die Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Varel eine hohe

¹⁴ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Versorgungsbedeutung für Siedlungsbereiche außerhalb der Kommune was zudem durch die touristische Attraktivität Varels in Hinblick auf die Nähe zur Meeresbucht Jadebusen verstärkt wird (Kaufkraftzuflüsse durch Tourismus).

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Mit einer vollkommenden Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens Ende 2026 zu rechnen (s. Kapitel 2). Dementsprechend wird nachfolgend die perspektivische Nachfragesituation abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2026;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in 3.1 dargestellt, wird für die Stadt Varel ein leichter Bevölkerungsanstieg von +rd. 0,3 %¹⁵ angenommen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2026 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % ableiten.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, obgleich der leicht positiven Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum, i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2 und 6.3) findet daher der Status Quo Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Varel 2023 (Entwurf) sowie auf das EHK Varel 2011¹⁶ zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

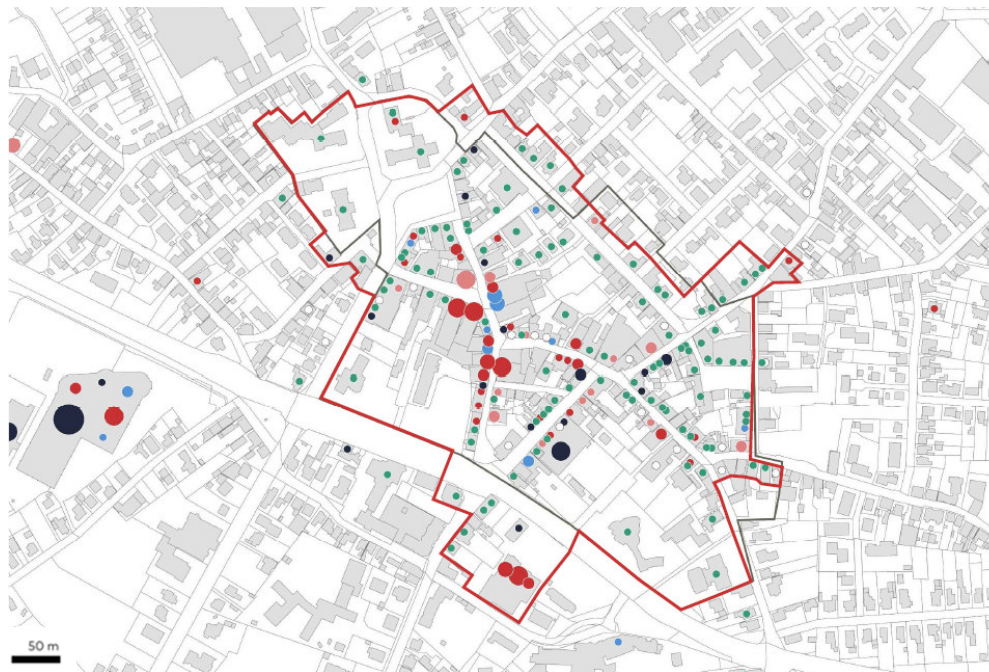
¹⁵ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Einwohnerzahlen: LSN (2021 und 2023).

¹⁶ Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt & Handel)

Tabelle 3: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Varel

Lage	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Varel
Distanz zum Vorhaben	ca. 4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Lage im Stadtkern mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum wird überwiegend von kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften mit Fokus auf (inhabergeführten) Fachgeschäften geprägt. Der mittelfristige Bedarfsbereich ist im Hauptzentrum breit aufgestellt mit besonderem Fokus auf das Leitsortiment Bekleidung. Ergänzt wird das Angebot durch nahversorgungsrelevante Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Im Süden wird das Angebot durch einen Fachmarktstandort ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	NETTO Marken Discount
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 437, welche eine Anbindung zur A 29 hat, zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Varel (ca. 1 km entfernt), sowie mehrere Bushaltepunkte (Schloßplatz, Rathaus, Krankenhaus).
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Dichtester Einzelhandelsbesatz entlang der „Hindenburgstraße“ als Hauptgeschäftslage. Die Einzelhandelsdichte nimmt entlang der „Neue Straße“ und der westlichen „Obernstraße“ ab. Ein eingeschränktes Erscheinungsbild mit Schwerpunkt in der östlichen „Obernstraße“ durch Spielhallen und Leerstände mindert die Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Innenstadt Varel übernimmt als bedeutender Verbundstandort aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen eine Versorgungsfunktion für die Stadt Varel. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel kann diese aktuell wie perspektivisch (fehlende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten) nur teilweise erfüllt werden.

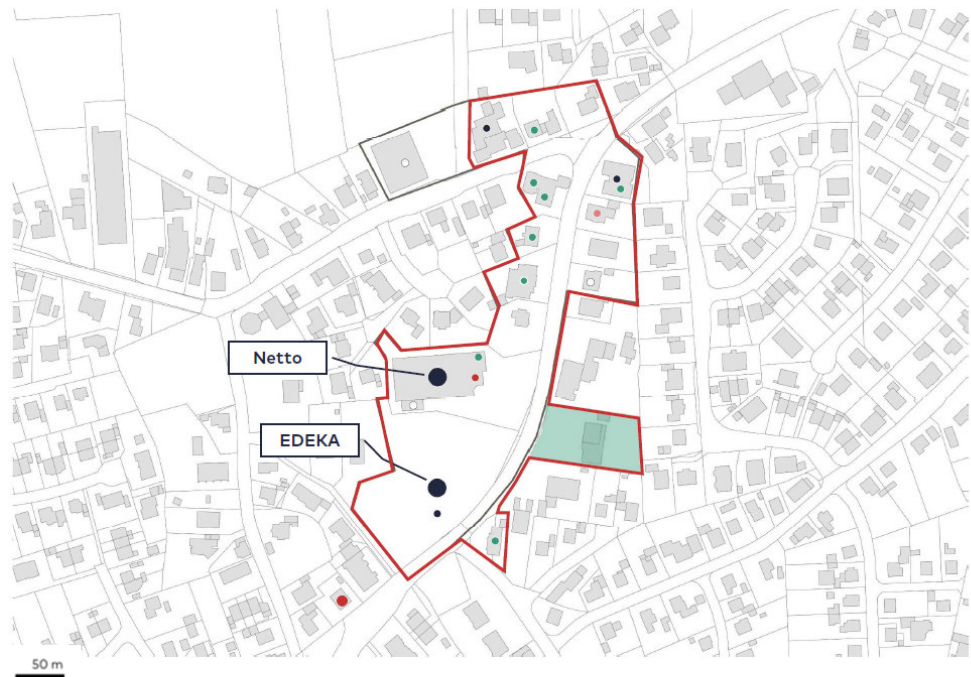
Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Varel 2023 (Entwurf); Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 4: Steckbrief NVZ Obenstrohe

Lage	
Verortung	Lage im Stadtteil Obenstrohe
Distanz zum Vorhaben	Innerhalb des NVZ verortet
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich gut integrierte Lage im abgesetzten Stadtteil Obenstrohe
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Obenstrohe wird durch die Lebensmittelmärkte EDEKA und NETTO Marken Discount geprägt und durch kleinteilige Anbieter der Grundversorgung (Metzger, Bäcker) ergänzt. Es gibt kaum Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf, was für ein Nahversorgungszentrum nicht untypisch ist.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, NETTO Marken Discount (Planvorhaben)
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich Obenstrohe ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die „Wiefelsteder Straße“ mit Anschluss an die A 29 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Haßmann“ im Süden des Nahversorgungszentrums.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Dichtester Einzelhandelsbesatz entlang der „Wiefelsteder Straße“. Der Versorgungsbereich ist von Wohnbebauung umschlossen. Eine Nutzung der Leerstandfläche des ehemaligen Standorts des EDEKA-Marktes im Nordwesten des ZVB zum Wohnungsbau ist anvisiert (persp. somit nicht mehr Teil des ZVB).
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Nahversorgung im Stadtteil Obenstrohe als zentrale Funktion wird durch die Angebote im Bereich des kurzfristigen Bedarfs erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Varel 2023 (Entwurf); Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die **Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten** in Varel als weitestgehend flächendeckend für die Kernstadt Varels sowie die Siedlungsgebiete rund um Dangast und Obenstrohe zu bezeichnen. Da sich dementsprechend nicht alle Stadtteile im Bereich Nahrungs- und Genussmittel selbst versorgen, übernehmen die Angebotsstrukturen in Varel eine bedeutende Versorgungsrolle für die Siedlungsgebiete in Varel sowie für umliegende Siedlungsgebiete.
- Der Vorhabenstandort befindet sich **im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Obenstrohe** (vgl. EHK Varel Fortschreibung 2023). Der Standort weist eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Zudem ist der Standort über die Bushaltestelle „Wiefelsteder Straße“ in rd. 200 m südlicher Entfernung (zeitlich begrenzt) an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.2).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Varel als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,53 m² VKF NuG/EW), dies begründet sich insbesondere durch das großflächige SB-Warenhaus familia, die Versorgungsfunktion der Stadt Varel für ihr Umland sowie Tourismuszufüsse und korreliert entsprechend mit der erhöhten Zentralität der Stadt Varel.
- Die **Zentralität**¹⁷ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Varel somit aktuell rd. 111 %. Demnach profitieren die Bestandsbetriebe von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies begründet sich zum einen durch das in Varel verortete angebotsstarke SB-Warenhaus familia, dessen Strahlkraft über die Kommunalgrenze hinausreicht. Zum anderen haben die Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Varel eine hohe Versorgungsbedeutung für Siedlungsbereiche außerhalb der Kommune, insbesondere auch da Varel eine touristische Attraktivität im Hinblick auf die Nähe zum Jadebusen bietet.
- Der Untersuchungsraum weist mit einer **Kaufkraftkennziffer** von rd. 98 (IfH 2022) einen unterdurchschnittlichen Wert im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt auf.

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für den Untersuchungsraum ein leichter **Anstieg der Nachfrage** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 0,3 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 70,8 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Die leicht positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus und wird nachfolgend im Sinne einer Worst Case-Betrachtung nicht berücksichtigt.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten, wohingegen einige Märkte eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweisen. Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber zum Vorhabenstandort ist der benachbarte EDEKA-Markt.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: lediglich zwei der zehn strukturprägenden Wettbewerber (ohne Bestandsmarkt des Planvorhabens) befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für den o.g. EDEKA-Markt als nächstgelegenen Lebensmittelanbieter sowie für die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter in der Kernstadt Varel's ergeben werden.

5

Vorhabendaten

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
NETTO Marken-Discount				
Nahrungs- und Genussmittel	80	792	952	+ 160
Drogeriewaren	10	99	119	+ 20
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	99	119	+ 20
GESAMT	-	990	1.190	+ 200

Quelle: VKF: Angaben des Vorhabenträgers; VKF-Aufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.190 m² (+ 200 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 990 m² projiziert (+ 160 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 119 m² erreicht (+ 20 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 119 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 20 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁸ des Betreibers NETTO Marken-Discount beträgt rd. 4.700 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 807 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes NETTO Marken-Discount ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die Stadt Varel weist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 98 vgl. IfH 2022). Das heißt, das Kaufkraftniveau liegt rd. 2% unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität in Varel ist mit rd. 111 % als überdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen in Varel aktuell mehr als das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden. Dabei ist die Stadt Varel aufgrund ihrer Nähe zum Jadebusen als touristische Region einzuordnen, die dadurch zusätzlich von Kaufkraftzuflüssen profitieren kann.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Varel ist mit rd. 0,53 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹⁹ einzustufen. Dieser erhöhte Wert ist vorrangig auf das großflächige SB-Warenhaus famila zurückzuführen. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist jedoch auch durch die touristische Attraktivität Varels sowie die kleinen umliegenden Kommunen zu begründen, die nur geringfügige Nahversorgungsangebote aufweisen. Da davon auszugehen ist, dass Varel das Umland im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mitversorgt, ist dementsprechend die erhöhte Verkaufsflächenausstattung zu relativieren.
- Im Einzugsgebiet der Zone 1 des Marktes ist mit EDEKA aktuell ein (systemfremder) Wettbewerber verortet (Lebensmittelvollsortimenter). Dieser hat sich kürzlich neu aufgestellt (Verlagerung und VKF-Erweiterung), sodass hier von einem gestiegenen Wettbewerbsdruck auf den NETTO-Markt und gewissen Kannibalisierungseffekten auszugehen ist.
- Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2 des Einzugsgebietes) befindet sich kein strukturprägender Wettbewerber, sodass davon auszugehen ist, dass die dortigen Einwohner sich zumindest teilweise durch den NETTO-Markt mitversorgen werden.

¹⁸ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

¹⁹ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022.

Die Stadt Varel verfügt über nennenswerte Kaufkraftzuflüsse, welche die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung relativieren. Das Planvorhaben profitiert von einer nennenswerten Mantelbevölkerung für die es eine essenzielle Versorgungsfunktion im Bereich Lebensmittel, insbesondere im Discountersegment einnimmt. Der benachbarte EDEKA-Markt nimmt als Lebensmittelvollsortimenter eine ergänzende Funktion zum NETTO-Markt ein. Angesichts seiner kürzlich erfolgten Erweiterung ist jedoch davon auszugehen, dass der NETTO-Markt gewisse Umsatzumverteilungseffekte erfahren hat und nunmehr unter einem erhöhten Wettbewerbsdruck steht. Unter Berücksichtigung dieser Bewertungsaspekte ist in der Gesamtschau eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers NETTO anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort weist aufgrund seiner Lage an der Wiefelsteder Straße die als Verbindungsachse zur A29 sowie der Vareler Kernstadt im Norden und weiteren Kommunen im Süden fungiert, eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung mit zeitlicher Einschränkung auf.
- Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Obenstrohe in städtebaulich integrierter Lage. Am Standort bestehen Kopplungsvorteile durch den unmittelbar südlich gelegenen EDEKA-Markt, einem Tchibo-Markt sowie zweier Sparkassen.
- Der Bestandsmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben), weist jedoch im Vergleich zum kürzlich neu errichteten EDEKA-Markt ein weniger modernes Erscheinungsbild auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. In Abwägung des nicht mehr modernen Erscheinungsbildes und der leichten Kopplungsvorteilen überwiegen letztere im positiven, weshalb von einer leicht überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen ist.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb NETTO eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 5.000 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischerweise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Marktanteilsmodell

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). „Bei der Marktanteilmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt.“ (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. „auf den Branchenkenntnissen des Gutachters“ fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt wird, [...]. Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient.“ (vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze.“ (vgl. gif 2020, S. 147).

Eine weitere Möglichkeit stellt die modellhafte Herleitung der Marktanteile dar, wenngleich dabei variable Parameter anzuwenden sind (somit erneut subjektiver Einfluss). Ein Modell stellt zudem stets eine sehr idealtypische Herangehensweise dar und kann i. d. R. nicht den Einzelfall abbilden.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{21}$$

Die Überprüfung des Marktanteils mittels der vorstehend erläuterten Methode wird nachfolgend für das Planvorhaben NETTO durchgeführt.

²¹ MA_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i; KA_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i; E_i = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

Tabelle 6: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den erweiterten NETTO

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
1	23,2 %	66,3 %	43 %	91 %	100 %	90 %
2	10,0 %		100 %	41 %	41 %	

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 7,1 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2022.

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hergeleitet.

Tabelle 7: Marktanteile und Umsatzprognose in den wesentlichen Sortimentsbereichen des Planvorhabens nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro*	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone 1	3.481	10,0	23,2	2,3
Zone 2	5.348	15,4	10,0	1,5
Zonen gesamt	8.829	25,4	-	3,8
Steuerzufluss i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes (aus der Stadt Varel, außerhalb des zoni- erten Einzugsgebietes)				0,2
Steuerzufluss i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb der Stadt Varel)				0,4

Umsatz inkl. Streuumsatz**4,5**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2022; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2022) und LSN (2023); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von rd. 4,5 Mio. Euro per anno. Die Umsatzherkunft des Streuzuflusses setzt sich aus 5 % Umsatzanteil innerhalb Varels (außerhalb des zonalen Einzugsgebietes) sowie aus 10 % außerhalb der Stadt Varel zusammen.

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 952 m² (bei 1.190 m² Gesamtverkaufsfläche) des **NETTO-Marktes** ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 4.750 Euro/m² VKF**. Die prognostizierte Flächenproduktivität des Planvorhabens liegt somit geringfügig über der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers NETTO in Deutschland.

Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird als oberer Spannweitenwert eine Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro/m² VKF angenommen, was der Flächenleistung des aktuellen Bestandsmarktes entspricht.

Für die weiteren Randsortimente des Planvorhabens, die sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (s. Kapitel 5.1) und i. d. R. im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden, wird analog dazu die gleiche Umsatzherkunft sowie die oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Seitens der IHK wird eine Erläuterung resp. transparente Herleitung der Marktanteile gefordert. Wie bereits durch Stadt+Handel dargelegt, handelt es sich bei der vorstehenden Methode um einen gängigen Ansatz zur Bestimmung der Marktanteile (und so transparent von allenfalls wenigen weiteren Gutachtern

dargelegt). Eine Kundenbefragung – wie von der IHK vorgeschlagen – bildet sachlogischerweise nicht die prognostische Wirkung des Vorhabens ab, sondern vielmehr einen Status Quo, welcher nur bedingt für Prognosen geeignet ist und gleichzeitig auch nur ein kurzes Abbild ermöglicht.

In diesem Zusammenhang erfolgt nunmehr die Erläuterung der Kalibrierung/Berechnung der einzelnen Parameter. In diesem Zusammenhang ist für jeden Parameter die seitens der IHK geforderte volle Transparenz dargelegt:

Parameter

Der **Marktanteil des Gesamtmarktes** (hier: Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) orientiert sich an den potenziell bindbaren Kaufkraftpotenzial für strukturprägende Anbieter (zunächst: 100 % des Kaufkraftpotenzials). In der sozioökonomischen Realität sind jedoch Abschläge vom theoretisch bindbaren Kaufkraftpotenzial vorzunehmen: Umsatzanteil übriger Lebensmittelgeschäfte (nicht strukturprägend) von rd. 4,7 % (HDE Zahlenspiegel 2023, S. 24); Onlineanteil der fast moving costumer goods (Lebensmittel) von rd. 8,7 % (HDE & IFH Onlinemonitor 2024, S. 8) – wenngleich in der vorliegenden Region weniger intensiv ausgeprägt (bspw. kein marktführender Lebensmittel- bzw. Getränkelieferdienst); Randsortimentsangebote von anderen Anbietern (bspw. Drogeriemärkte). In Summe werden demnach i. S. eines Worst Case-Ansatzes 15 % des Kaufkraftpotenzials abgezogen – es verbleiben somit 85 % des Kaufkraftpotenzials. Im vorliegenden Fall werden noch die Marktanteile für Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (rd. 9,2 % und rd. 9,4 %) abgezogen, da der familia-Markt nicht im Einzugsgebiet ist, jedoch eindeutig Marktanteilswirksam für das Vorhaben ist. Sodann ergibt sich ein rechnerischer Marktanteil von rd. 66,3 %. Dieser Wert gilt im Einzugsgebiet demnach für alle Märkte als Basiswert.

Die **Verkaufsflächenrelation** lässt sich simpel anhand einer Gegenüberstellung der Verkaufsflächen der vergleichbaren Betriebe (strukturprägende Anbieter, daher auch die Herleitung des Marktanteils des Gesamtmarktes). Das heißt die Verkaufsfläche im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) des zu betrachtenden Betriebes (hier: Netto) wird der Summe aller Verkaufsflächen (Nahrungs- und Genussmittel) der strukturprägenden Anbieter im Einzugsgebiet (Einzugsgebiet Zone 1 und Zone 2) gegenübergestellt.

Die **mittlere Entfernung zum Kunden** wird mittels minimaler und maximaler Distanz der Siedlungsbereiche zum Marktstandort abgebildet:

Mittlere Entfernung Kunden je Zone in km					
	min	max	Mittelwert		
1	0	1,3	0,65	9%	
2	1,3	7,1	4,2	59%	
				0%	
Maximalentfernung	7,1				

Der Aspekt der **Verkehrsanbindung/Sichtbarkeit** wird für den bestehenden Netto-Markt im Einzugsgebiet Zone 1, angesichts der Lage im Kernort in Kombination mit dem EDEKA-Markt, mit 100 % für angesetzt. Im Einzugsgebiet der Zone 2 erfolgt ein hoher Abschlag, da die potenziellen Kunden angesichts der räumlichen Distanz sowie der Lage des Marktes in einem solitären Stadtteil eher auch alternative Standorte aufsuchen. Dies lässt sich wie folgt rechnerisch her-

leiten: In Varel besteht eine Gesamtverkaufsfläche an strukturprägenden Lebensmittelmärkten (hier nur Discounter und Supermärkte, um den Vergleich zum Standort herzustellen sowie kongruent zum Marktanteil-Potenzial von 66,3 % zu sein) von rd. 8.000 m², davon rd. 2.500 m² am Verbundstandort in Obenstrohe (= 31 %). Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird ein höheres Gewicht von 35 % unterstellt (= der Auswirkungsanalyse vom 28.03.2023). In der hier aktualisierten Analyse (Einwohner in Zone 1 verringert) erfolgt eine Verschiebung von Einwohneranteilen im zusammenhängenden Siedlungsbereich Obenstrohe zu Gunsten der Zone 2, sodass sich im gewichteten Mittel (vorher 4.861 Einwohner zu 35 % und nunmehr 487 weitere Einwohner zu 100 %) rechnerisch rd. 41 % Sichtbarkeit/Erreichbarkeit für die Zone 2 des Einzugsgebietes ergeben.

Hinsichtlich des **Leistungsfaktors** des Netto-Marktes wird ein Vergleichswert der Leistungsfähigkeit aller Discounter (Flächenproduktivitäten) gemäß Hahn-Report abgeleitet (Ø-Wert: 6.360 Euro/m² VKF im Hahn-Report 2024/2025). Für Netto wird 5.340 Euro/m² VKF angegeben (= 84 % des Durchschnittswertes). Auch hier wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes ein höherer Wert angenommen: 90 %.

Alle vorstehenden Werte sowie die damit verbundenen Annahmen (Erhöhung der Werte) führen in der oben dargelegten Formel zu höheren Marktanteilen und somit zu einem höheren Umsatz des Planvorhabens. Der Worst Case ist demnach bereits in der konservativen Variante gewürdigt. Ergänzend erfolgt noch ein weiterführender Worst Case-Ansatz (Erhöhung der ermittelten Flächenproduktivität auf 5.000 Euro/m² VKF).

Der **Streuumsatz** wird angesichts der untergeordneten Bedeutung des Standortes für die weiteren Teile Varels mit nur 5 % und für Siedlungsstandorte außerhalb Varels (insb. südliche Richtung) mit 10 % angenommen.

5.4 ERMITTLUNG DES ZU ERWARTENDEN MEHRUMSATZES DES VORHABENS

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro*
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
NETTO					
Nahrungs- und Genussmittel	5.000	4,0	5.000	4,8	+ 0,8
Drogeriewaren		0,5		0,6	+ 0,1
sonstige Sortimente (überwie- gend Aktionswaren)		0,5		0,6	+ 0,1
GESAMT*	-	5,0	-	6,0	+ 1,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023); Werte auf 100 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 6,0 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 1,0 Mio. Euro). Max. 4,8 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ max. 0,8 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,6 Mio. Euro prognostiziert (+ 0,1 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. 0,6 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ 0,1 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel (Entwurf 2023) ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK VAREL 2023 (ENTWURF))

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Varel 2023 (Entwurf) dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich dieser eingeordnet und bewertet.

Handlungsprioritäten zur Nahversorgung in der Stadt Varel

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

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

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Varel 2011 wie auch der aktuellen Fortschreibung des EHK Varel 2023 (Entwurf) im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Obenstrohe.
- Die Erweiterung des Planvorhabens dient einer marktgerechten Anpassung des Bestandsbetriebes und dient der langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion und Erhöhung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums Obenstrohe.
- Durch die Erweiterung des NETTO-Marktes sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten (vgl. Kapitel 6.3 und 6.4)

Das Planvorhaben ist aus fachlicher Sicht konform zu den Handlungsprioritäten zur Nahversorgung in Varel laut EHK Varel 2023 (Entwurf).

Für das Planvorhaben ist folgender Ansiedlungsleitsatz zu berücksichtigen:

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem (gleichzeitig auch zentrenrelevant) Hauptsortiment soll primär auf die zentralen Versorgungsbereiche und sekundär auf Nahversorgungsstandorte und den Ergänzungsstandort Famila konzentriert werden

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Varel 2011 wie auch der aktuellen Fortschreibung des EHK Varel 2023 (Entwurf) im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Obenstrohe und somit an einem städtebaulich zu priorisierenden Standort.

Das Planvorhaben ist aus fachlicher Sicht konform zu Leitsatz II des EHK Varel 2023 (Entwurf).

Das Planvorhaben ist absehbar konform zu den Zielen und Grundsätzen des aktuell in der Fortschreibung befindlichen EHK Varel 2023 (Entwurf).

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	in Mio. Euro		in %
Varel	ZVB Innenstadtzentrum	9,2	0,1	1
	NVZ Obenstrohe	9,2	0,3	4
	sonstige Lagen*	55,5	0,3	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		< 0,1		
GESAMT** (Worst Case)		74,0	0,8	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 02/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt NETTO (Planvorhaben); **Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 0,8 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum induziert.

- Diese tangieren vorrangig den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter (NETTO) im ZVB.
- Der Markt wird vor allem aufgrund seiner Vergleichbarkeit (betriebseigener Lebensmitteldiscounter) tangiert.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der benannte NETTO-Markt stellt einen wichtigen Magnetbetrieb und Frequenzbringer für den ZVB Innenstadtzentrum dar und profitiert von den Kopplungsbeziehungen mit den weiteren Betrieben des ZVB (insbesondere Rossmann-Drogeriefachmarkt und Tedi). Des Weiteren profitiert der Betrieb von seiner guten Erreichbarkeit über die B 437.
- Der Lebensmitteldiscounter NETTO wurde kürzlich modernisiert, verfügt über eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung und weist somit eine attraktives Ladendesign auf.

- Der tangierte Markt hat denselben Betreiber wie das Planvorhaben, weshalb davon auszugehen ist, dass sich aus Betreibersicht, schädliche Auswirkungen wie Marktaufgaben für den NETTO-Markt (Neue Straße) ausschließen lassen (insbesondere angesichts der kürzlich erfolgten Modernisierungsmaßnahmen).
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Angesichts der einzelbetrieblich monetär sowie prozentual geringen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

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

Auswirkungen auf das NVZ Obenstrohe

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 4% auf die Bestandsstrukturen im NVZ Obenstrohe induziert.

- Diese tangieren den Lebensmittelsupermarkt EDEKA, der unmittelbar südlich des Vorhabenstandorts gelegen ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der EDEKA-Markt profitiert, wie auch das Planvorhaben, von einer guten Erreichbarkeit und Einsehbarkeit über die Wiefelsteder Straße, welche die Innenstadt Varel mit den südlichen Siedlungsgebieten verbindet und im Norden eine Auffahrt an die A29 bietet.
- Der EDEKA-Markt weist einen vom Planvorhaben differenten Betriebstypen auf und nimmt entsprechend eine ergänzende Funktion zu diesem ein.
- Der frühere E-Aktiv-Markt im Norden des Stadtteils Obenstrohe wurde geschlossen und durch den hier genannten EDEKA-Markt erst kürzlich ersetzt. Dementsprechend ist der EDEKA-Markt neu aufgestellt und profitiert von einem modernen Erscheinungsbild.
- Der EDEKA-Markt profitiert von seiner zentralen Lage im Stadtteil Obenstrohe, den gegebenen Kopplungsvorteilen im ZVB NVZ Obenstrohe (v. a. mit dem Planvorhaben NETTO) und von einer entsprechend großen Mantelbevölkerung.
- Gleichmaßen sind sowohl der EDEKA-Markt als auch das Planvorhaben NETTO bereits Standort etabliert, daher ist von keiner umfassenden Umorientierung des jeweiligen Kundenstammes auszugehen. Für den EDEKA-Markt sind somit keine negativen Auswirkungen wie eine Marktschließung oder -umstrukturierung zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Obenstrohe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Varel

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Varel aus.

- Diese tangieren v. a. die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI Nord sowie nachrangig das SB-Warenhaus famila.
- Die beiden Lebensmitteldiscounter werden aufgrund ihrer Vergleichbarkeit (Lebensmitteldiscounter) tangiert, insbesondere dadurch, dass Sie die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter darstellen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der LIDL-Markt profitiert von einer guten Erreichbarkeit über die Hans-Schütte-Straße, welche aufgrund ihrer unmittelbaren Anbindung an die Bundesstraße 437 ebenfalls eine gute Einsehbarkeit zum Markt bietet. Der Markt verfügt darüber hinaus über ein modernes Erscheinungsbild und als Nordwestlichster Wettbewerber über eine hohe Mantelbevölkerung durch seine Nähe zu den Siedlungsgebieten Langendamm und Winkelsheide.
- Der famila und ALDI Nord-Markt verfügen beide über einer guten Erreichbarkeit und Einsehbarkeit über die Bundesstraße 437 und profitieren gleichermaßen gegenseitig von Kopplungseffekten am Ergänzungsstandort famila (vgl. EHK Varel 2011 sowie perspektivisch EHK Varel 2023 (Entwurf)).
- Insbesondere der famila-Markt verfügt aufgrund seiner großen Dimensionierung (> 5.000 m² VKF) über eine Strahlkraft, die über das Kommunalgebiet hinausreicht und somit nennenswerte Kaufkraftzuflüsse generiert. Der benachbarte und hinsichtlich seines Betriebstyps ergänzende ALDI Nord-Markt profitiert ebenfalls von diesen Kaufkraftzuflüssen.
- Alle drei genannten Märkte sind bereits lange am Markt etabliert, sodass sie einen festen Kundenstamm aufweisen. Im Zuge der NETTO-Erweiterung ist daher von keiner erheblichen Kundeumorientierung auszugehen, sodass die Wettbewerber die einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verkraften werden.

Angesichts der einzelbetrieblich monetär sowie prozentual geringen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Varel** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung in Varel sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6.4 BERÜCKSICHTIGUNG BEREITS BEKANNTER EINZELHANDELSENTWICKLUNGEN

Für Varel sind die Erweiterungen zweier NETTO-Märkte (Planvorhaben und NETTO-Markt an der Hafenstraße 6a) für denselben Zeitraum angedacht, weshalb, wie bereits in Kapitel 4.2 angedeutet, im Folgenden die kumulativen Auswirkungen der Erweiterungen gewürdigt werden.

Dies geschieht, um ein ganzheitliches Bild der potenziellen Auswirkungen im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse zu bieten sowie um negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen vollständig auszuschließen. Die dazu folgenden Angaben beruhen auf einer Auslage im Worst Case-Ansatz.

Durch die zeitnahe Erweiterung der beiden benannten Vorhaben werden in Summe max. rd.

- 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 % auf den ZVB Innenstadtzentrum Varel,
- 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 3 % auf den ZVB NVZ Obenstrohe und
- 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 2 % auf sonstige Lagen in Varel

induziert.

Dabei ist festzustellen, dass auch in einzelbetrieblicher Betrachtung Umsatzumverteilungseffekte von deutlich unter 10 % zu erwarten sind. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung in Varel sind auch in kumulierte Betrachtung der beiden in Rede stehenden NETTO-Erweiterungen (Hafenstraße und Wiefelsteder Straße) nicht zu erwarten.

6.5 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LROP-VO NIEDERSACHSEN 2017)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen 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.

Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des LROP-VO Niedersachsen 2017

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).“

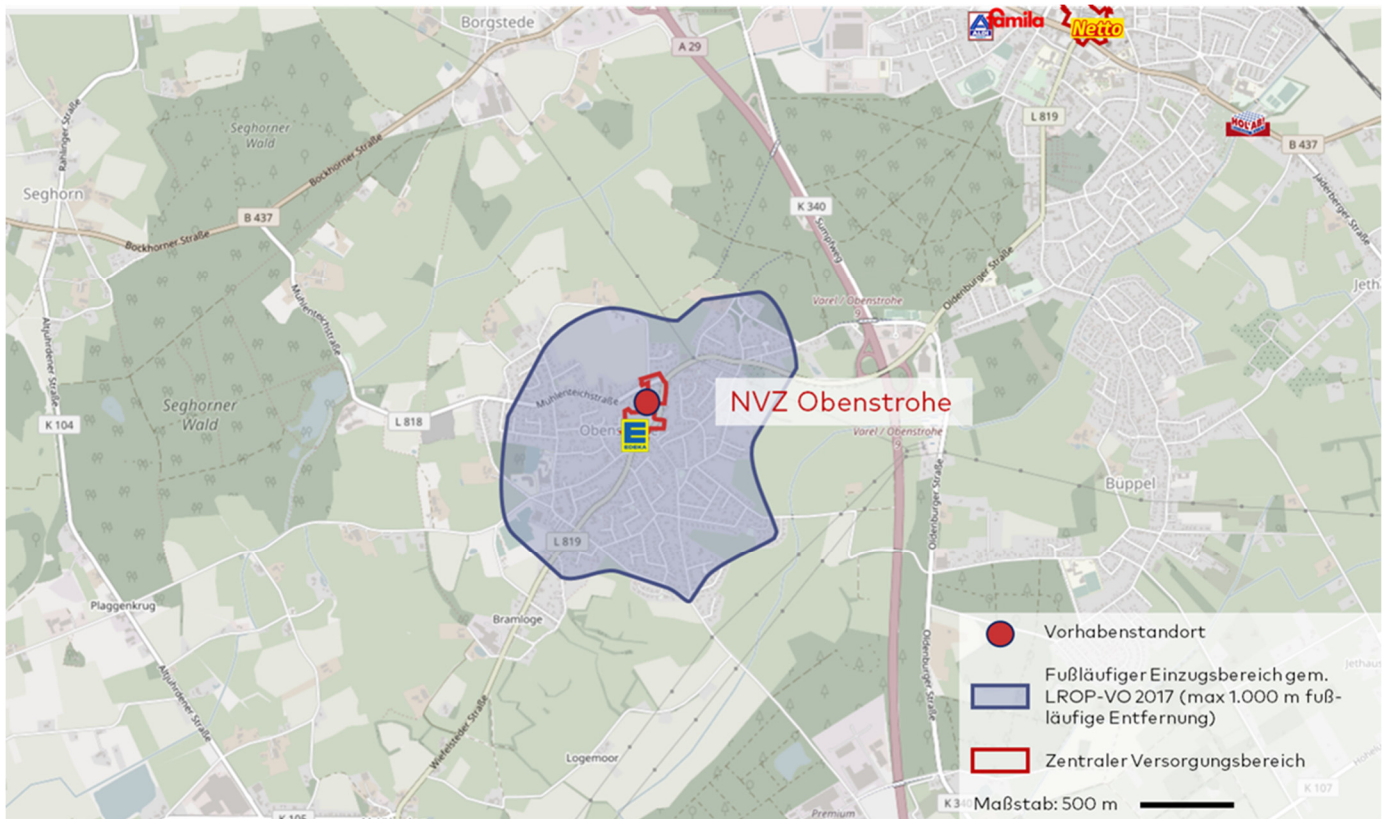
Laut der Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 gelten Betriebe zur wohnortbezogenen Versorgung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

„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.“

Der für das Planvorhaben ermittelte Nahbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Dieser orientiert sich gemäß LROP-VO 2017 an einem maximal 1.000 Meter fußläufigen Bereich um das Planvorhaben und entspricht damit der in Kapitel 4.1 definierten Zone 1 des Einzugsgebietes. Der Nahbereich wird somit nicht durch einen pauschal angewandten Radius abgebildet, sondern entsprechend der Vorgaben der LROP-VO 2017 an die tatsächlichen Gegebenheiten und Wegeverbindungen vor Ort angepasst und abgegrenzt. Städtebauliche und naturräumliche Barrieren finden dabei entsprechend Berücksichtigung.

Die folgende Abbildung stellt den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens dar.

Abbildung 4: Fußläufiger Einzugsbereich (max. 1.000 m fußläufig) gem. LROP-VO 2017



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2023; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel 2023 (Entwurf)

Im Hinblick auf das Planvorhaben bedeutet dies, dass über 50 % des Umsatzes und demnach rd. 2,26 Mio. Euro (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Moderate Case) aus dem Nahbereich generiert werden müssen, um eine Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung nachweisen zu können (s.). Anhand des herangezogenen Marktanteilsmodells zeigt sich, dass rd. 2,33 Mio. Euro aus dem nach LROP-VO Niedersachsen 2017 definierten Nahbereich in einer fußläufigen Entfernung von 1.000 Metern generiert werden (Moderate Case).

Bei dem Planvorhaben handelt sich um einen Betrieb zur wohnortnahen Versorgung und entsprechend nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROP-VO 2017 da die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auslöst wird. Das Vorhaben ist somit nicht an die Vorgaben des LROP gebunden.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Varel ist die Erweiterung des NETTO-Marktes in der Wiefelsteder Straße 67 von aktuell 990 m² GVKF auf 1.190 m² GVKF (+ 200 m² VKF) projektiert.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen sowie auf Konformität zum Einzelhandelskonzept der Stadt Varel²² und den Zielen der LROP-VO Niedersachsen 2017 zu prüfen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Varel 2011 wie auch der Fortschreibung des EHK Varel 2023 (Entwurf) im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Obenstrohe.
- Die Erweiterung des Planvorhabens dient einer marktgerechten Anpassung des Bestandsbetriebes und dient der langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion und Erhöhung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums Obenstrohe.
- Durch die Erweiterung des NETTO-Marktes sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten (vgl. Kapitel 6.3 und 6.4)

Das Planvorhaben ist absehbar konform zu den Zielen und Grundsätzen des aktuell in der Fortschreibung befindlichen EHK Varel 2023 (Entwurf).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung in Varel sind auch in **kumulierter Betrachtung der beiden in Rede stehenden NETTO-Erweiterungen (Hafenstraße und Wiefelsteder Straße)** nicht zu erwarten.

²² Einzelhandelskonzept Fortschreibung für die Stadt Varel 2023 (Stadt & Handel 2023).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Bei dem Planvorhaben handelt sich um einen Betrieb zur wohnortnahen Versorgung und entsprechend nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROP-VO 2017 da die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auslöst wird. Das Vorhaben ist somit nicht an die Vorgaben des LROP gebunden.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Varel 2023 (Entwurf) sowie zu normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LROP-VO Niedersachsen 2017).

Die vorliegende Analyse bemisst sich an handfesten richterlichen Entscheidungen, welche Gutachten in der vorliegenden Form als Gegenstand haben (bspw. OVG NRW, Urteil vom 19.08.2022 – 10 A 1242/20). In diesem Zusammenhang sei auf folgende Passagen des Urteils verwiesen:

„Die im Berufungsverfahren ergänzten Einwände der Beklagten gegen die Verträglichkeitsanalyse führen zu keiner anderen Bewertung. Ihre Kritik, diese berücksichtige nicht in dem gebotenen Maße die konkreten Umstände des Einzelfalls, überzeugt nicht. Unabhängig davon, dass die Beklagte selbst das Vorliegen schädlicher Auswirkungen darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen hat,

[...]

„Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse erscheint objektiv geeignet, dem Senat die für die richterliche Überzeugungsbildung notwendigen sachlichen Grundlagen zu vermitteln. Die Beklagte hat nicht aufgezeigt, dass sie erkennbare Mängel enthält, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder unlösbare Widersprüche aufweist. Eine Verpflichtung des Gerichts, zusätzlich zu einem vorliegenden Gutachten oder einer sonstigen gutachterlichen Stellungnahme weitere Gutachten einzuholen oder sonst zu ermitteln, besteht nicht allein deshalb, weil ein Beteiligter die bisher vorliegenden Erkenntnisquellen im Ergebnis für unzutreffend hält. Auch die allgemeinen Ausführungen der Vertreter der Beklagten in der mündlichen Verhandlung zu einer höheren Flächenproduktivität des Vorhabens als sie in der Verträglichkeitsanalyse zugrunde gelegt worden sei oder zur demographischen Entwicklung der Bevölkerung des Baugebiets R. geben hierfür keinen konkreten Anlass.“

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Makrostandort	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 3:	Untersuchungsraum und Einzugsgebiet des Planvorhabens	13
Abbildung 4:	Fußläufiger Einzugsbereich (max. 1.000 m fußläufig) gem. LROP-VO 2017	36

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)	8
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	15
Tabelle 3:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Varel	17
Tabelle 4:	Steckbrief NVZ Obenstrohe	18
Tabelle 5:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	21
Tabelle 6:	Marktanteile und Umsatzprognose in den wesentlichen Sortimentsbereichen des Planvorhabens nach Zonen.....	24
Tabelle 7:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den erweiterten NETTO	25
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	28
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	31

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2022): EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln.

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.

Stadt Varel: Online Datenbank.

Stadt + Handel (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Varel.

Perspektivisch: Stadt + Handel (2023): Einzelhandelskonzept Fortschreibung für die Stadt Varel.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2020): Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschosfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

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

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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