



Landkreis Friesland · Postfach 1244 · 26436 Jever

Stadt Varel
Herr Freitag
- Per E-Mail -

Der Landrat

Planung, Bauordnung und
Gebäudemanagement

Lindenallee 1, 26441 Jever
Vermittlung: T (04461) 919 - 0

Frau Marisa Eckberg
T (04461) 919 - 3301
F (04461) 919 - 8890
m.eckberg@friesland.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
xxxx

Mein Zeichen
Ec.61-1504

Datum
15.04.2019

Raumordnerische Beurteilung mit integriertem Abstimmungsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zur Umsiedlung und Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Varel – NVZ Obenstrohe

Sehr geehrter Herr Freitag,

anbei sende ich Ihnen die Raumordnerische Beurteilung zum Thema „Umsiedlung und Erweiterung des Lebensmittel-Marktes Edeka“ im Bereich Varel (Ortsteil Obenstrohe, Wiefelsteder Straße 71 - 73, Stadt Varel) gemäß der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Marisa Eckberg



**Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Umsiedlung und Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Varel – NVZ
Obenstrohe**

Erforderlichkeit der Raumordnerischen Beurteilung

Regelmäßig wird bei einer Verkaufsfläche (VKF) von 800 qm von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsprojektes ausgegangen, für das die Durchführung einer Raumordnerischen Beurteilung erforderlich ist, weil wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) 2017, 2.3, 08 nicht ausgeschlossen werden können. Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Beeinträchtigungen bereits bei weniger als 800 qm VKF vorliegen oder bei mehr als 800 qm VKF nicht vorliegen (Einzelfallprüfung). Dabei wird nicht zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden.

Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des LROP-VO 2017, 2.3, 02 und 03 umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationswirkung von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) ist in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen. Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte.¹

Das in Rede stehende Einzelhandelsgroßprojekt „Umsiedlung und Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Varel“, welches eine Umsiedlung und Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.650 qm Verkaufsfläche umfasst, liegt über dem Schwellenwert von 800 qm VKF. Somit ist die Abfrage eines Moderationsverfahrens gemäß EH-Kooperation Ost-Friesland durchzuführen. Ob durch das Projekt wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, bedarf einer näheren Betrachtung - eine raumordnerische Beurteilung ist daher erforderlich. Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren wurden gemäß der Leitlinien der EH-Kooperation Ost-Friesland benachbarte Kommunen und Landkreise beteiligt und es wurde abgefragt, ob die Durchführung eines Moderationsverfahrens erwünscht ist (Schreiben vom 20.12.18).

Die zusätzliche Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens wurde anhand eines Gutachtens sowie einer aktualisierten Kurz-Stellungnahme vom Gutachterbüro Stadt+Handel abgewickelt, da dieses zudem das Planvorhaben sowie zwei Erweiterungsvorhaben in der benachbarten Gemeinde Bockhorn mit berücksichtige und im Zusammenhang mit der Umsiedlung und Erweiterung des Edeka Lebensmittelmarktes in Varel-Obenstrohe stellte.

Die raumordnerische Beurteilung fußt auf den eingegangenen Rückmeldungen der

¹ LROP-VO 2017, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ zu Ziffer 03



benachbarten Kommunen und Landkreise, dem Verträglichkeitsgutachten, der aktualisierten Kurzstellungnahme sowie dem Einzelhandelskonzept.

Raumordnerische Beurteilung

Als Grundlagen für die Raumordnerische Beurteilung wurden das LROP-VO 2017, 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und der zentralen Orte“, das LROP 2017, 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, die Arbeitshilfe Einzelhandel, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Sept. 2017, das RROP Friesland 2003 sowie der Vorentwurf und 1. Entwurf RROP 2018, der BPlan für die Gemarkung Varel-Land, Flur:32 Flurstück: 230/23; einschließlich Begründung, sowie der Leitfadens der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland² verwendet. Des Weiteren gilt die aktuelle Rechtsprechung (EuGH, BauGB, BVerwG, OVG'e). Ferner wurden das 2010 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Varel sowie die Gutachten

- Gutachten „Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten sowie Herausarbeitung von verträglichen (Nach-)Nutzungsoptionen des aktuellen Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum Obenstrohe in Varel“, Stadt+Handel, 12. Mai 2017,
- Gutachten „Kurz-Stellungnahme für ein Vorhaben in Varel-Obenstrohe unter Berücksichtigung aktualisierter Eingangsparameter und einer kumulativen Betrachtung mit zwei Vorhaben in Böckhorn“, Stadt+Handel, 29.11.2018,
- Kurz-Stellungnahme für ein „Vorhaben in Varel-Obenstrohe unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkung am Vorhabenstandort“, Stadt+Handel, 29.03.19

als Grundlage genutzt.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bei den eingegangenen Stellungnahmen gab es eine Rückmeldung dahingehend, dass das Moderationsverfahren erwünscht wird. Daher wurde von der unteren Landesplanungsbehörde zu einem Moderationstermin für den 14.03.19 bei der Stadt Varel eingeladen. Das Moderationsverfahren wurde mit der Erzielung eines regionalen Konsenses abgeschlossen (siehe Protokoll Moderationsverfahren vom 02.04.19).

Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung wird geprüft, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (Verträglichkeitsprüfung). Die Gesichtspunkte des Konkurrenz- bzw. Wettbewerbsschutzes spielen dabei keine Rolle, insofern ist von einer Wettbewerbsneutralität der Unteren Landesplanungsbehörde auszugehen. Die

²Hannover, August 2003, Aktualisierung 2013



Raumordnerische Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot). Beim Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot des LROP-VO 2017 handelt es sich um Ziele der Raumordnung, die zu beachten sind (Beachtungsgebot). Soweit die Raumordnerische Beurteilung diese Ziele als Entscheidungsgrundlage heranzieht, ergeben sich daraus entsprechende Bindungswirkungen gegenüber der Stadt Varel.

In den weiteren Verfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigung) sind die Ergebnisse der Raumordnerischen Beurteilung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Für die Umsetzung bzw. Überwachung der Regelungen zum Einzelhandel, die sich letztlich aus einer Baugenehmigung ergeben; so z.B. Anzahl der Parkplätze, zulässige Verkaufsflächen oder Sortimente; sind die Unteren Bauaufsichtsbehörden zuständig. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen und/oder eine Veränderung der Sortimentsstruktur bedürfen in der Regel einer Raumordnerischen Beurteilung, der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes und einer Baugenehmigung, soweit keine bestehenden Bau- und Planungsrechte vorliegen. Im Zusammenhang mit der Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten wird mit der Raumordnerischen Beurteilung die Raumverträglichkeit des Vorhabens an dem neuen bzw. erweiterten Standort geprüft. Die Raumordnerische Beurteilung kann nicht mit Auflagen, Bedingungen oder Maßgaben zu dem alten Standort ergänzt bzw. verbunden werden oder sich auf frühere Beurteilungen beziehen³.

Das Vorhaben soll über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 112, 4. Änderung (wirksam seit 2003) realisiert werden. Dieser weist für den Vorhabenstandort ein Mischgebiet aus. Das Vorhaben ist damit nach § 6 Abs. 2 (3) BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Standort, Beschreibung des Vorhabens

Alter Standort:

Flächenanteile:

- Einzelhandelsentwicklung an der Wiefelsteder Straße 71-73 in Oberstrohe, Umsiedlung und Erweiterung eines Lebensmittel-Supermarktes mit 1.650 qm GVKF (+850 qm VKF gegenüber dem aktuellen Bestandsmarkt in der Achter de Gast 39),
- Errichtung Backshop 50qm VKF mit Gastro-Sitzbereich, insgesamt 280 qm VKF,
- Großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment:
 - Nahrungs- und Genussmittel 1.320 qm VKF (+ 680 qm VKF)

³ Aufgrund der Tatsache, dass es im Bereich Einzelhandel zu schnellen Veränderungen der kaufkraftspezifischen Kennziffern kommt.



- Drogeriewaren 165 qm VKF (+85 qm VKF)
- Sonstige nahversorgungsrelevanten Sortimente 165 qm VKF (+85 qm VKF).
- *Hinweise:*
 - Gegenüber der Ursprungsplanung geänderte und verringerte Verkaufsfläche von ehemals 2.000 qm VKF auf 1.650 qm VKF beim Lebensmittel-Supermarkt,
 - Die in der Ursprungsplanung enthaltene Apotheke und der Drogeriefachmarkt sind nicht mehr Bestandteil des Planvorhabens, des Moderationsverfahrens und nicht im Ergänzungsgutachten enthalten.

Der Ortsteil Obenstrohe, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, ist als Zentraler Ort der Stadt Varel klassifiziert und in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2003 sowie im Vorentwurf und 1. Entwurf RROP-2018 als Mittelzentrum dargestellt.

Neuer Standort:

Flächenanteile:

Verkaufsfläche m ² zusätzlich:	<u>850 m², zzgl. 50 m² Cafe/Bäckerei</u>
Verlagerung künftige Nutzung:	<u>Vollsortimenter 1.650 m²</u>

Warengruppe, Branchen-Code, Sortiment:

Es sind weiterhin max. 10% der Verkaufsfläche für aperiodische Randsortimente vorgesehen.

Verflechtungsbereich und Einzugsgebiet

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind über Varel hinaus die Grundzentren Bockhorn, Sande, Zetel in Friesland. Als größeren Verflechtungsbereich sind die Mittelzentren Jever, Brake und Westerstede; die Grundzentren Rastede und Wiefelstede, Jaderberg sowie die Oberzentren Wilhelmshaven und Oldenburg heranzuziehen.

Als Einzugsgebiet kann hauptsächlich das Stadtgebiet Varel für den Lebensmittelmarkt festgemacht werden.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben nach Angaben vom der Stadt Varel derzeit etwa 3.696 Personen - mit Ortsteilen Streek und Büppel im Einzugsbereich liegt man bei rd. 5.000 EW (Stadt Varel, 2017).

Angaben zum Baugrundstück

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist in der Stadt Varel, Ortsteil Obenstrohe, Wiefelsteder Straße 71-73 in Obenstrohe zu verorten (Gemarkung Varel-Land, Flur:32 Flurstück: 230/23). Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und im Nahversorgungszentrum Obenstrohe (vgl. EHK 2010). Die genaue Lage des Baugrundstücks ist dem Bebauungsplan und den Übersichtsplänen im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen. Für den



Altstandort wird von der Stadt Varel ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Ziel ist es am Altstandort Wohnbebauung zu errichten. Die Aufgabe der Einzelhandelsnutzung wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Somit wird von Seiten der Stadt Varel sichergestellt, dass keine erneute VKF-Nutzung in diesem Bereich zusätzlich zum Planvorhaben in der Wiefelsteder Str. 71-73 zustande kommt.

Bauherr des Vorhabens ist Mennerich GmbH, Richard-Dunkel-Straße 120, 28199 Bremen, als Betreiber wird voraussichtlich Edeka avisiert.

Das 2010 durch Ratsbeschluss verabschiedete Einzelhandelskonzept für die Stadt Varel wird als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für die Planung herangezogen.

Nach dem LROP-VO 2017 bzw. dem RROP 2003 inkl. Vorentwurf und 1. Entwurf RROP 2018 nimmt die Stadt Varel mit dem Ortsteil Oberstrohe gleichzeitig die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums wahr. Das Mittelzentrum dient – hier Planvorhaben bezogen – der Nahversorgung der Versorgung der dort ansässigen Bevölkerung sowie Touristen und deckt mit zentrenrelevanten Sortimenten den allgemeinen täglichen Grundbedarf ab (Kongruenzraum grundzentral). Dazu enthält das LROP folgende Zielfestlegung, die zu beachten ist⁴:

„(1) Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. [...]“

(4) Es sind zu sichern und zu entwickeln:

- (...) in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Grundbedarfs,
- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs,
- außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung“.

Prüfregeln Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Prüfregel 1 und 2 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)

„Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. „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“ (LROP 2017, Punkt 2.3 Abs. 08).

⁴ LROP 2012, 2.203, Satz 1 bis 3 „Entwicklung der Zentralen Orte“ / LROP 2017, 2.2, Satz 3 bis 4



1. Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen/ Nachbarortschaften zu erwarten?

Die untere Landesplanungsbehörde teilt die Einschätzung des Gutachterbüros S+H, dass sich für die Nachbarkommunen/ Nachbarortschaften keine Auswirkungen ergeben. Der Rückgang der benachbarten Zentralitäten (GZ Bockhorn) und somit eine Kaufkraftabwanderung nach Vorhabenrealisierung fällt nicht aus. Die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes wirkt sich hauptsächlich auf das eigene kommunale Gebiet der Stadt Varel, insbesondere auf die verkehrsgünstig angeschlossenen Ortsteile Büppel, Streek sowie Obenstrohe selbst, aus (siehe auch die gutachterliche Stellungnahme S+H 2017 (S.55) und aktualisierte Fassung der gutachterlichen Stellungnahme S+H 2018 (S.4) → Kongruenzgebot grundzentral erfüllt).

Auszugehen ist von einer sortimentsbezogenen Umsatzumverteilung (Kaufkraftumlenkung) von 4-6% im Gutachten S+H 2017 und 3-4% bei der aktualisierten Fassung (mit reduzierter Verkaufsfläche) für das Innenstadtzentrum Varel (Tabelle 1, S+H 2018). Für den Ortsteil Bockhorn ist von einer sortimentsbezogenen Umsatzumverteilung (Kaufkraftumlenkung) von 4-6% im Gutachten und rd. 2% bei der aktualisierten Fassung (mit reduzierter Verkaufsfläche) auszugehen (Tabelle 3, S+H 2018).

Zudem fand eine kumulierte Betrachtung der Auswirkungen des Planvorhabens Varel-Obenstrohe mit zwei bekannten Vorhaben in Bockhorn:

- Erweiterung Combi-Markt und
- Erweiterung nach dem modifizierten Szenario Aldi in Bockhorn statt.

Die benachbarten Untersuchungsräume wurden im Sinne eines Worst-case Szenarios vom Gutachterbüro untersucht. Die kumulierte Umsatzumverteilung auf Bockhorn beträgt unter Berücksichtigung von Kannibalisierungseffekten der Vorhaben untereinander im OT Bockhorn max. rd. 7 % und in Streulagen Bockhorns max. rd. 8 % des jeweiligen Bestandsumsatzes (siehe auch S+H 2018, S. 4). Das Beeinträchtigungsverbot wird nach dem aktualisierten Gutachten angesichts der reduzierten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für die Bestandsstrukturen in Varel und umzu (insbesondere Bockhorn) eingehalten (siehe auch die gutachterliche Stellungnahme S+H 2017 (S.56) und aktualisierte Fassung der gutachterlichen Stellungnahme S+H 2018 (S.3 f.)).

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben werden durch die Vorhaben in Bockhorn nur geringfügig verstärkt, sodass die Umsatzumverteilungen für die Bestandbetriebe in Varel auch bei einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben in Varel & Bockhorn deutlich unter 10% betragen wird. Marktschließungen sind in Varel, auch bei kumulierter Betrachtung, nicht zu erwarten (S+H 2018, S. 5).

Ebenfalls ist bei den durch die Umsiedlung und Erweiterung induzierten Umsatzumverteilungen auch die infolge einer Attraktivitätssteigerung zu erwartende höhere Flächenproduktivität der



Bestandsverkaufsflächen durch den Backshop sowie dem Nettomarkt im Sinne der Agglomerationsregelung berücksichtigt worden (siehe Kurz-Stellungnahme S+H, 2019).

2. Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?

Die Lage der Einzelhandelsagglomeration ist dem Kartenmaterial zu entnehmen. Der integrierte Planstandort verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung (3 Bushaltestellen in Obenstrohe, 1 Bushaltestelle direkt gegenüber dem Planstandort in der Wiefelsteder Str. 71-73).

Es wird durch die Vorhabenrealisierung nicht zu Kaufkraftabwanderung in die Nachbarkommunen Bockhorn, Sande, Zetel, oder in die benachbarten Landkreise Wesermarsch oder Ammerland kommen. Es ist weitergehend anzumerken, dass sich der Standort des Lebensmittelmarktes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in integrierter Lage befindet.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Varel von 2010 rechnet der Gutachter den Vorhabenstandort dem Nahversorgungszentrum Obenstrohe der Stadt Varel zu, da ein enger räumlicher und baulicher Zusammenhang zu diesem besteht. Für die gesamtgemeindliche Nahversorgungsentwicklung bestehen keine Änderungen, da der Vorhabenstandort mit dem Altstandort innerhalb des NVZ Obenstrohe übereinstimmt. Das zentrale Siedlungsgebiet ist dem 1. Entwurf RROP 2018, S. 52 für das Mittelzentrum Varel zu entnehmen. Der Ortsteil Obenstrohe liegt im zentralen Siedlungsgebiet.

Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten (Integrationsgebot).

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein" (LROP 2017, Punkt 2.3).

Dieses ist beim Planstandort an der Wiefelsteder Str. gegeben (siehe auch die gutachterliche Stellungnahme S+H 2017 (S.56) und aktualisierte Fassung der gutachterlichen Stellungnahme S+H 2017 (S.4)), sodass das Integrationsgebot als erfüllt angesehen wird.

Zudem verfügt der Projektstandort über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung sowie einem ortsüblichen ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle) in fußläufiger Erreichbarkeit.

Demnach sieht die Untere Landesplanungsbehörde sowohl das Beeinträchtigungsverbot als auch das Integrationsverbot als erfüllt an.



Prüfregel 3 EHK

Welche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen/ Nachbarortschaften bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?

Das Planvorhaben ist großflächiger Lebensmittelmarkt, der als Hauptsortiment zentren- und nahversorgungsrelevante Waren als Kernsortiment umfasst:

- o Nahrungs- und Genussmittel 1.320 qm VKF (+ 680 qm VKF)
- o Drogeriewaren 165 qm VKF (+85 qm VKF)
- o Sonstige nahversorgungsrelevanten Sortimente 165 qm VKF (+85 qm VKF).

Aufgrund der Beibehaltung der Sortimentsbreite sowie des weiterhin eingehaltenen Grenzwertes von maximal 10 % für aperiodischen Bedarf sind interkommunal keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Als grundzentraler Kongruenzraum für die Stadt Varel ist das gesamte Stadtgebiet Varel heranzuziehen. Es ist eine sortimentsbezogene Worst Case Betrachtung erforderlich, die vom Gutachterbüro geprüft wurde (siehe auch die gutachterliche Stellungnahme S+H 2017 (S.55) und aktualisierte Fassung der gutachterlichen Stellungnahme S+H 2018 (S.4) → Kongruenzgebot grundzentral erfüllt.

Prüfregel 4 EHK

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch die Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?

Diese Prüfregel findet Anwendung bei Einzelhandelsvorhaben in Einzelhandels-Agglomerationen und bei Verkaufsflächenerweiterungen von diesen. Es ist eine kumulative Betrachtung aller am Standort befindlichen Einzelhandelsbetriebe einschließlich geplanter Erweiterungen und Neuansiedlungen erforderlich. Das geltende Bau- und Planungsrecht (Baugenehmigungen, Bebauungsplan) ist in die Betrachtung einzubeziehen (siehe auch Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung für den Ortsteil Oberstrohe (EHK Varel 2010) und die gutachterliche Stellungnahme S+H 2017 (S.53) und aktualisierte Fassung der gutachterlichen Stellungnahme S+H 2018 (S.4)) → EH-Agglomeration liegt vor.

Jedoch ist bei den durch die Umsiedlung und Erweiterung induzierten Umsatzumverteilungen auch die infolge einer Attraktivitätssteigerung zu erwartende höhere Flächenproduktivität der Bestandsverkaufsflächen durch den Backshop sowie dem Nettomarkt im Sinne der Agglomerationsregelung zu berücksichtigen (siehe Arbeitshilfe Einzelhandel). Anhand der Kurz-Stellungnahme vom Gutachterbüro S+H 2019 kann dieser Aspekt nachvollzogen werden und die Agglomerationsregelung wurde bzgl. des Planvorhabens angewandt.



Prüfregel 5 EHK (Kongruenzgebot)

Deckt sich die Neuansiedlung / Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?

Der Versorgungsauftrag der Stadt Varel stellt nach der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich das eigene Gemeindegebiet dar. Somit ist als grundzentraler Kongruenzraum das Stadtgebiet mit der ansässigen Bevölkerungszahl heranzuziehen. In der Stadt Varel leben rd. 23.884 Einwohner (siehe auch die gutachterliche Stellungnahme S+H 2017 (S.19)). Der grundzentrale Versorgungsauftrag umfasst in der Warengruppe „Periodischer Bedarf“ folgende grundzentrumstypische Angebotsformen: kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleinerer Verbrauchermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Heimtierfachgeschäft, Blumengeschäft. Das Planvorhaben ist als großflächiger Lebensmittelmarkt (Supermarkt) klassifiziert. Das Hauptsortiment sind zentren- und nahversorgungsrelevante Waren, sodass eine sortimentsbezogene Worst Case Betrachtung erforderlich ist (siehe auch die gutachterliche Stellungnahme S+H 2017 (S.55) und aktualisierte Fassung der gutachterlichen Stellungnahme S+H 2018 (S.4)) Das Kongruenzgebot dient dem gegenseitigen Schutz benachbarter zentraler Orte, der 30 %-Schwellenwert bezieht sich nicht auf eine einzelne Gemeinde.

Das Vorhaben wird mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.650 qm als grundzentrentypische Angebotsformen dem zugewiesenen Versorgungsauftrag dem Ortsteil Oberstrohe gerecht. Bei einer Verkaufsflächenenerweiterung von +850 qm im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (übliche Sortimente im LM-Bereich) werden <30% der zu erwartenden Umsatzanteile von außerhalb des Verflechtungsbereiches bezogen und der grundzentrale Kongruenzraum nicht überschritten, sodass eine LROP-Konformität mit dem Kongruenzgebot hergestellt wird.

Da ein Vorhaben mit periodischen Sortimentsbereichen vorliegt, findet die Anwendung des mittelzentralen Kongruenzraumes bei diesem Vorhaben keine Verwendung.



Zusammenfassende raumordnerische Einschätzung

Aufgrund der Vorhabengröße und Standortqualitäten kommt die untere Landesplanungsbehörde nach eigener Plausibilitätsprüfung zu dem Schluss, dass das Vorhaben städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die Umsiedlung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf rd. 1.650 qm VKF lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland in Einklang bringen.

Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP-VO 2017 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet. Die Agglomerationsregelung nach LROP-VO 2017 wurde zudem anhand einer Kurz-Stellungnahme des Gutachterbüros abgeprüft, sodass auch hier eine Verträglichkeit mit dem Planvorhaben gegeben ist.

Das Vorhaben entspricht den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Thema Einzelhandel, die sich aus dem RROP-E 2018 ergeben.

Städtebauliche negative Auswirkungen auf die eigenen und die benachbarten ZVB und NVZ konnten nicht ausgemacht werden (vgl. S+H 2017, S. 40, S.50).

gez. Eckberg