

Stadt + Handel · Hörder Hafenstr. 11 · 44263 Dortmund

Stadt Varel
Fachbereich 4: Planung und Bau
z. Hd. Herrn Olaf Freitag

Zum Jadebusen 20,
26316 Varel

Stadt+Handel
Beckmann und Föhrer
Stadtplaner PartGmbH
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Partner
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhrer,
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

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

Kurz-Stellungnahme für ein Vorhaben in Varel-Obenstrohe unter Berücksichtigung aktualisierter Eingangsparameter und einer kumulativen Betrachtung mit zwei Vorhaben in Bockhorn

Dortmund, den 29.11.2018

Stadt + Handel hat im Mai 2017 eine „*Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten sowie Herausarbeitung von verträglichen (Nach-)Nutzungsoptionen des aktuellen Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum Obenstrohe in Varel*“¹ erstellt. Seitdem haben sich sowohl hinsichtlich des projektierten Vorhabens, als auch innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes veränderte Ausgangsbedingungen ergeben.

Nachfolgend wird daher zum einen geprüft, ob die Aussagen aus besagter Verträglichkeitsanalyse auch unter Berücksichtigung des nachfolgenden, veränderten Eingangsparameters weiterhin gültig sind:

- Modifikation der projektierten GVKF des geplanten Lebensmittel-supermarktes auf nunmehr bis zu 1.650 m² GVKF (vormals: 2.000 m² GVKF). Somit + 850 m² GVKF gegenüber dem aktuellen Bestandsmarkt EDEKA (Achter de Gast 39) mit 800 m² GVKF.

Zum anderen erfolgt darüber hinaus eine überschlägige Ermittlung der kumulierten Auswirkungen des nunmehr geringer dimensionierten Planvorhabens mit den nachfolgenden Entwicklungen innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes:

- Erweiterung des Combi-Marktes in Bockhorn, Am Markt, von 1.850 m² GVKF (inkl. Konzessionäre) auf 2.043 m² GVKF (inkl. Konzessionäre) (+ 193 m² VKF),
- Erweiterung des ALDI Nord-Marktes in Bockhorn, Alte Bahnlinie, von 795 m² GVKF auf 1.000 m² GVKF (+ 205 m² VKF).

Nachfolgend wird zunächst aufgezeigt, welche Konsequenzen von der Modifikation der zu untersuchenden GVKF des projektierten Lebensmittelsupermarktes hinsichtlich der Gültigkeit der Aussagen in der Verträglichkeitsanalyse von Mai 2017 ausgehen. Die in der Analyse ebenfalls untersuchten weiteren Bestandteile des

¹ Im Folgenden als *VG Stadt + Handel 2017* bezeichnet.

Planvorhabens (Drogeriefachmarkt, Bäcker, Apotheke) erfahren gegenüber dieser Kurz-Stellungnahme keine Veränderung, sodass die diesbezüglich getätigten Aussagen im *VG Stadt + Handel 2017* weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

1. Verkaufsflächen und Umsätze des Lebensmittelsupermarktes (aktualisierte Planung)

- Bei dem auf 1.650 m² GVKF projektierten Lebensmittelsupermarkt handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Die projektierte Verkaufsfläche des Lebensmittelsupermarktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird perspektivisch 1.320 m² betragen (+ 680 m² VKF in Bezug auf den EDEKA-Bestandsmarkt). Das Sortiment Drogeriewaren wird auf 165 m² VKF offeriert (+ 85 m² VKF). Die sonstigen, z. T. nahversorgungsrelevanten Sortimente werden ebenfalls auf 165 m² (+ 85 m² VKF) projektiert.
- Es ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb EDEKA eine Flächenproduktivität erzielt, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers EDEKA entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 4.480 Euro/m² VKF angenommen (vgl. Hahn Retail Estate Report 2018/19).
- Analog zur Vorgehensweise im *VG Stadt + Handel 2017* (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 34f.) wird für den Lebensmittelsupermarkt eine Flächenproduktivitätsspannweite zugrunde gelegt, welche sich an den beiden in Frage kommenden Betreibern REWE (rd. 4.010 Euro /m² VKF) und EDEKA (rd. 4.480 Euro/m² VKF) orientiert (vgl. Hahn Retail Estate Report 2018/19).
- Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt EDEKA von rd. 2,9 Mio. Euro und eine Umsatzprognose für die aktualisierte Planung des Lebensmittelsupermarkt von rd. 5,3 - 5,9 Mio. Euro per anno (+ 2,4 - 3,0 Mio. Euro).
- Unter Berücksichtigung der Umsätze des ebenfalls projektierten Bäckers² (Bestand: 0,3 Mio. Euro/Planung: 0,4 Mio. Euro) wird durch das Planvorhaben eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 2,5 - 3,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen (bei einem „Streumsatz“ von rd. 5 %).
- In Bezug auf die ursprüngliche Planung von Mai 2017 reduziert sich der umsatzumverteilungsrelevante Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit um rd. 1,5 - 1,6 Mio. Euro (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 35f.) bzw. um rd. 1,2 Mio. Euro ohne Berücksichtigung des im *VG Stadt + Handel 2017* geprüften Drogeriefachmarktes.

2. Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Die aus dem Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt inkl. Bäcker) resultierenden

² Stadt + Handel hat bereits in der Verträglichkeitsanalyse von Mai 2017 von der ehemals geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes abgeraten. Dieser ist nun nicht mehr Teil des Planvorhabens, sodass die dort aufgeführten sortimentspezifischen Umsätze und Verkaufsflächen in der vorliegenden Stellungnahme nicht berücksichtigt wurden.

absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellen sich (analog zur Vorgehensweise im *VG Stadt + Handel 2017* ohne Berücksichtigung einer prognostizierten positiven Kaufkraftentwicklung) perspektivisch wie folgt dar:

Tabelle 1: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Ursprungsplanung (Mai 2017)*		Aktuelle Planung (Dezember 2018)	
		in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Varel	HZ Innenstadtzentrum	0,3 - 0,4	5 - 6	~ 0,2	3 - 4
	NVZ Obenstrohe**	0,3 - 0,4	6 - 8	~ 0,2	4 - 5
	Streulagen	2,4 - 2,8	6 - 7	1,5 - 1,8	~ 4
Bockhorn	OTZ Bockhorn	~ 0,3	~ 3	~ 0,2	~ 2
	Streulagen	~ 0,3	~ 3	~ 0,2	~ 2
Jade	Streulagen	~ 0,3	~ 4	~ 0,2	2 - 3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (5 % „Streumsatz“)		~ 0,2	-	0,1 - 0,2	-
Gesamt***		4,0 - 4,8	-	2,5 - 3,1	

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2018, EHI 2018, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. NuG-Umsatz des zu dieser Zeit ebenfalls projektierten Drogeriefachmarktes;

** ohne EDEKA-Bestandsmarkt, Achter de Gast 39;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Angesichts der je Lage im Vergleich zum *VG Stadt + Handel 2017* deutlich reduzierten Umsatzumverteilungen lässt sich feststellen, dass von dem aktualisierten Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt mit einer GVKF von bis zu 1.650 m²) weiterhin keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Varel und Nachbarkommunen ausgehen.

3. Einordnung gemäß EHK Varel 2011

- Bereits im *VG Stadt + Handel 2017* wurde dargestellt, dass der geplante Lebensmittelsupermarkt vollumfänglich den Entwicklungszielstellungen des EHK Varel 2011 für den ZVB NVZ Obenstrohe entspricht (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 39).

Das Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt) ist nach wie vor – insbesondere unter Berücksichtigung der nunmehr geringeren geplanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.650 m² – konform zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Varel 2011.

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

Nachfolgend wird das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung eingeordnet:

- Das Planvorhaben gilt, analog zu den Ergebnissen des *VG Stadt + Handel 2017*, nicht als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 und ist damit als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 53).
- Bereits in der ursprünglich geprüften VKF-Dimensionierung des Lebensmittelsupermarktes von 2.000 m² GVKF wurde keine wesentliche Überschreitung des grundzentralen Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Varel durch das Planvorhaben festgestellt (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 55). Angesichts der nunmehr verringerten Dimensionierung von bis zu 1.650 m² GVKF ist von keiner darüber hinausgehenden Strahlkraft des Lebensmittelsupermarktes auszugehen, sodass das Planvorhaben das **Kongruenzgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 03) weiterhin **erfüllt**.
- Angesichts des unveränderten Vorhabenstandortes **erfüllt** das Planvorhaben weiterhin das **Konzentrationsgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 04) und das **Integrationsgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 05).
- Das **Beeinträchtungsverbot** wird, wie oben dargestellt, angesichts der reduzierten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für die Bestandsstrukturen in Varel und Nachbarkommunen, ebenfalls weiterhin **eingehalten**.

Es ist somit festzuhalten, dass das Planvorhaben weiterhin den landesplanerischen Zielstellungen entspricht.

5. Kumulierte Betrachtung der Auswirkungen des projektierten Lebensmittelsupermarktes mit zwei bekannten Vorhaben in Bockhorn

In der Nachbarkommune Bockhorn ist aktuell die Erweiterung des Combi-Marktes (Am Markt) und des ALDI Nord-Marktes (Alte Bahnlinie) projektiert (s.o.). Stadt + Handel hat für diese Vorhaben im Juli 2017 eine Verträglichkeitsanalyse³ erstellt. Der dort abgegrenzte Untersuchungsraum überschneidet sich deutlich mit dem des hier zu bewertenden Planvorhabens und umfasst unter anderem auch die Stadt Varel, sodass im Sinne eines Worst Case-Szenarios nachfolgend eine kurze verbale Einordnung der kumulierten Auswirkungen der beiden Vorhaben in Bockhorn und des projektierten Lebensmittelsupermarktes erfolgt.

- Die kumulierte Umsatzumverteilung auf den ZVB OTZ Bockhorn beträgt – unter Berücksichtigung gewisser Kannibalisierungseffekte der jeweiligen Vorhaben untereinander – überschlägig maximal rd. 7 % und in den Streulagen in Bockhorn maximal rd. 8 % des jeweiligen Bestandsumsatzes.
- Dies begründet sich insbesondere darin, dass durch das Vorhaben in Bockhorn insbesondere die nahegelegenen Lebensmitteldiscounter innerhalb Bockhorns von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen tangiert werden.
- Der in Varel projektierte Lebensmittelsupermarkt unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps von diesen Anbietern, sodass die daraus resultierenden Umsatzumverteilungen auf die Anbieter in Bockhorn vergleichsweise gering ausfallen. Die Anbieter in Bockhorn werden diese

³ Stadt + Handel (2017): Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn (Szenarien-Betrachtung), Dortmund.

somit voraussichtlich verkraften können.

- Die durch die Vorhaben in Bockhorn bedingten Umsatzumverteilungen in der Stadt Varel fallen in allen betrachteten Lagen ebenfalls sehr gering aus, da ein Großteil der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen innerhalb Bockhorns erfolgen werden (vgl. Stadt + Handel 2017 Verträglichkeitsanalyse Bockhorn).
- Die in Tabelle 1 aufgeführten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen durch den projektierten Lebensmittelsupermarkt werden durch die Vorhaben in Bockhorn somit nur geringfügig verstärkt werden, sodass die Umsatzumverteilung für die Bestandsbetriebe in Varel auch bei einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben in Varel und Bockhorn deutlich unter 10 % betragen wird. Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen in Varel sind somit, auch in einer kumulativen Betrachtung, nicht zu erwarten.

6. Fazit

Das Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt) ist mit einer modifizierten Verkaufsflächendimensionierung von bis zu 1.650 m² GVKF weiterhin kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen und den Vorgaben des EHK Varel 2011.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Varel und Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit – auch in einer kumulierten Betrachtung mit den Vorhaben in Bockhorn – durch den projektierten modifizierten Lebensmittelsupermarkt nicht zu erwarten.

Dortmund, 29.11.2018

Dipl.-Ing. Marc Föhrer