

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 Föhler  
Stadtplaner PartGmbH**  
Hörder Hafestraße 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 Föhler,  
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

## STANDORTE

**Standort Dortmund**  
Hörder Hafestraße 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 der Agglomerationswirkung am Vorhabenstandort

Dortmund, den 29.03.2019

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*“<sup>1</sup> erstellt. Seitdem haben sich sowohl hinsichtlich des projektierten Vorhabens, als auch innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes veränderte Ausgangsbedingungen ergeben. In diesem Zusammenhang hat Stadt + Handel in einer Stellungnahme im November 2018 „*Kurz-Stellungnahme für ein Vorhaben in Varel-Obenstrohe unter Berücksichtigung aktualisierter Eingangsparameter und einer kumulativen Betrachtung mit zwei Vorhaben in Bockhorn*“ diesen Veränderungen Rechnung getragen.

Im Moderationsverfahren vom 15. März 2019 wurde auf die Attraktivitätssteigerung im Zuge der Agglomerationsregel hingewiesen (s. Arbeitshilfe, S. 19).

In diesem Zusammenhang ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben (Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches) handelt es sich bereits um ein Einzelhandelsgroßprojekt i. S. d. LROP 2017, wodurch hier lediglich der in der Arbeitshilfe benannte Aspekt der Attraktivitätssteigerung des Standortes von Bedeutung ist (S. 19).
- Im Zuge der Verlagerung und Erweiterung von 800 m<sup>2</sup> GVKF auf 1.650 m<sup>2</sup> GVKF (vormals: 2.000 m<sup>2</sup> GVKF) kommt es zu nennenswerten Umsatzumverteilungen für den marktgängig aufgestellten Netto-Markt am Standort. Diese werden durch die Attraktivitätssteigerung am Standort teilweise kompensiert. Stadt + Handel hat diesen Aspekt bereits im Gutachten vom Mai 2017 berücksichtigt: „*Durch den Vorhabenstandort (neben dem Netto-Markt) wird eine Attraktivitätssteigerung des Standortes einhergehen, wodurch auch der Netto-Markt profitieren wird und die zu erwartenden Umsatzumverteilungen abgemildert werden*“ (vgl. VG Stadt + Handel 2017, S. 45).

<sup>1</sup> Im Folgenden als *VG Stadt + Handel 2017* bezeichnet.

- Ohne Berücksichtigung der vorhabeninduzierten Attraktivitätssteigerung am Standort, würde dem Netto-Markt eine Umsatzumverteilung von über 10 % zukommen (Ursprungsvariante und reduzierte Variante). Somit würden sich die Umsatzumverteilungen für die umliegenden Standortbereiche leicht verringern und die Attraktivität des Vorhabenstandortes unterschätzt werden.
- Ergänzend wurde analog für das Planvorhaben ebenfalls die Attraktivitätssteigerung berücksichtigt: *„Der Vorhabenstandort befindet sich am Standort des bestehenden Netto-Marktes. Daher ist von zusätzlichen Synergie- und Kopplungseffekten auszugehen.“* (vgl. VG Stadt + Handel 2017, S. 31). Demnach wurde die Flächenproduktivität ungeachtet der Verdopplung (neue Variante) der Verkaufsfläche fortgeschrieben und demnach ein Worst Case i. S. der Attraktivität des Standortes berücksichtigt. Ohne dieses Vorgehen wäre demnach eine geringere Umsatzumverteilung zu erwarten.
- Demnach wurde im Gutachten der Worst Case für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen berücksichtigt, da der Attraktivitätssteigerung des Standortes i. S. der Ausführungen in der Arbeitshilfe S. 19 Rechnung getragen wurde.

**Im Zuge der bereits berücksichtigten vorhabeninduzierten Attraktivitätssteigerung am Vorhabenstandort, sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur in Varel und den Umlandkommunen zu erwarten (vgl. auch VG Stadt + Handel 2017 und Stellungnahme 2018).**

Dortmund, 29.03.2019



Dipl.-Ing. Marc Föhler