



Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung eines Raiffeisenmarktes in Zeven

Auftraggeber: STADER SAATZUCHT eG

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger
M.E.S. Irina Piatkowski

Hamburg, am 25.07.2017

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040/ 30997778-0
Telefax: 040 / 30997778-9
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung	4
2. Daten des Vorhabens	4
2.1 Definition des Untersuchungsobjektes	4
2.2 Raiffeisenmarkt – Vorhabenbeschreibung	5
3. Mikrostandort Raiffeisenmarkt	6
4. Bewertung der raumordnerischen Regelungen	8
4.1 Konzentrationsgebot	8
4.2 Integrationsgebot	9
4.3 Kongruenzgebot	9
4.4 Beeinträchtungsverbot	12
5. Empfehlungen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes	14

1. Aufgabenstellung

Die STADER SAATZUCHT eG plant den Umbau eines seit 1958 in Zeven ansässigen Raiffeisenmarktes. Im Zuge der Modernisierung soll der Markt von derzeit rd. 570 m² (inkl. Tankshop) auf knapp 1.040 m² VK (jeweils gewichtete Verkaufsfläche) erweitert werden, indem die ehemaligen Lagerflächen (insb. das alte Rampenlager) umgebaut werden. Der geplante Markt soll sich an den neuen Märkte in Harsefeld, Schneverdingen und Bremervörde orientieren und ein modernes Erscheinungsbild aufweisen, was hellere, breitere Gänge, Barrierefreiheit und niedrigere Regale bedeutet.

Da der erweiterte Markt mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Der Bebauungsplan wird aufgestellt. Die vorliegende Stellungnahme bildet die Grundlage für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens. Dabei sind die wesentlichen Bewertungskriterien der Landes- und Regionalplanung (d. h. Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen und Empfehlungen für die Festsetzungen des Bebauungsplans zu formulieren.

2. Daten des Vorhabens

2.1 Definition des Untersuchungsobjektes

Bei der zu untersuchenden Nutzung Raiffeisenmarkt handelt es sich um den Betriebstyp Fachmarkt. Zur Einordnung des Projektes in die Betriebstypenstruktur des Einzelhandels wird nachfolgend der Betriebstyp definiert:¹

„Der **Fachmarkt** ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus dem Warenbereich (z. B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet.

Der Standort ist i. d. R. autokundenorientiert entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren; bei einigen Sortimenten (z. B. Drogeriemarkt) werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Je nach Sortiment sind mehr als in anderen Betriebsformen im Einzelhandel die Abnehmer auch gewerbliche Kunden (z. B. Handwerker beim Sanitär- und Fliesenfachmarkt und beim Installationsfachmarkt). Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Kundenberatung.

¹ Katalog E – Definition zu Handel und Distribution, 5. Ausgabe, Institut für Handelsforschung an der Universität Köln, 2006.

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen (z. B. Reise-, Versicherungsleistungen), diskontorientierte Fachmärkte verzichten oft auf jedwede Beratung und Dienstleistung zugunsten niedriger Preise. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente (z. B. Fliesenfachmarkt, Holzfachmarkt) aus dem Programm eines Fachmarktes (z. B. Baumarkt).“

2.2 Raiffeisenmarkt – Vorhabenbeschreibung

Der Raiffeisenmarkt setzt sich aus dem Verkaufsraum mit Waren für den privaten Endverbraucher und mit Flächen für den Verkauf an gewerbliche Abnehmer, v.a. Landwirte, zusammen.

Tabelle 1: Verkaufsflächenbestand und -planung des Raiffeisenmarktes

	Bestand in m ²		Planung in m ²	
	ungewichtet	gewichtet	ungewichtet	gewichtet
Markt	500	500	791	791
Kassenzone / Eingang	30	30	65	65
Tankshop	17	17	60	60
Überdachte Freifläche im vorderen Bereich	50	25	240	120
Verkaufsfläche private Endverbraucher	597	572	1.156	1.036
Lager Tierfutter (Landwirtschaft)	-	-	191	96
Lager / Verkauf Landwirte (Sackwaren)	760	360	0	0
Verkauf Landwirtschaft (Gewerbekunden)	760	360	191	96
Verkaufsfläche gesamt	1.357	932	1.347	1.132

GMA-Aufstellung 2017

Bei der Verkaufsflächenaufteilung ist zu berücksichtigen, dass für die raumordnerische Beurteilung lediglich die Flächen auf denen der Verkauf an private Endverbraucher stattfindet relevant sind. Der Verkauf an gewerbliche Kunden sowie der Lagerverkauf von Futtermitteln für Nutztiere, Pferde in Form von Sackwaren werden nicht hinzugezählt. Demnach erhöht sich die Verkaufsfläche für private Endverbraucher von derzeit 572 m² auf 1.036 m² (+ 464 m²).

In Hinblick auf die Zentrenrelevanz wurden Sortimente gemäß der Zevener Sortimentsliste² zugeordnet. Flächen ohne expliziter Sortimentszuordnung (Aktionsflächen, Kassenzone mit insg. 301 m²) wurden anteilig auf projektrelevante Sortimente umgelegt.

Bei Arbeits-, Funktions-, Jagd- und Reitbekleidung handelt es sich um persönliche Schutzausrüstung (z. B. Arbeitsschuhe, Schnitenschutzhosen, Schutzbrillen etc.), Bekleidung für landwirtschaftliche Tätigkeiten, für die Jagd und für den Reitsport. Diese Sortimente sind in der Zevener Sortimentsliste nicht explizit aufgelistet. Da zentrenrelevanten Sortimente abschließend aufgelistet werden, gehören diese Sortimente zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

² Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven, GMA, 2009.

Tabelle 2: Raiffeisenmarkt – sortimentspezifische Verkaufsflächen

Sortiment	Verkaufsfläche in m ² (gewichtet)		
	Ist	Plan	Saldo
Heimwerkerbedarf	80	150	70
Gartenbedarf, Pflanzen	138	282	144
Tiernahrung	92	197	105
Futtermittel, landwirtschaftl. Bedarf	80	47	33
Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	390	676	286
Living (= Möbel)	2	3	1
Arbeits-, Jagd-, Funktionsbekleidung	92	155	63
Reitsport (=Reitsportbekleidung)	46	100	54
Nicht zentrenrelevantes Randsortiment	140	258	118
Spielwaren	11	21	10
Haushaltswaren	11	21	10
Nahrung- / Genussmittel, Zeitschriften)	19	60	41
Zentrenrelevantes Randsortiment	41	102	61
Summe	572	1.036	464

GMA-Erhebungen und Auswertungen 2017, Zuordnung der Zentrenrelevanz nach Zevener Sortimentsliste

Tabelle 3: Aufteilung nach zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Anteil in %
Kernsortimente	676	65
nicht zentrenrelevantes Randsortimente	258	25
zentrenrelevantes Randsortimente	102	10
Summe	1.036	100

GMA-Aufstellung 2017

Etwa 90 % des Raiffeisenmarktes entfallen nach der Erweiterung auf das Kernsortiment und die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente, d.h. zentrenrelevante Randsortimente sind deutlich untergeordnet.

3. Mikrostandort Raiffeisenmarkt

Der **Raiffeisenmarkt** liegt an der B 71 Bahnhofstraße im Süden der Kernstadt von Zeven und wird in Richtung Norden und Süden durch die Gleisanlagen begrenzt. Das Gelände des Raiffeisenmarktes ist in mehrere Einheiten unterteilt (Lagerhalle, Mehrzweckhalle, Siloturm, Raiffeisenmarkt, Tankstelle).

Foto 1: Blick von der Bahnhofstraße



Foto 2: Zufahrt Raiffeisenmarkt



Foto 3: Eingangsbereich



Foto 4: Siloturm



GMA 2017

Im südlichen **Standortumfeld** sind ein Gymnasium und auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße ein Busbahnhof (Zeven-Süd) lokalisiert. Das weitere südliche Umfeld wird durch Einfamilienhausbebauung geprägt. In Richtung Norden schließt das berufliche Bildungszentrum „Kivinan“ an. Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße stadteinwärts ist neben den Wohnnutzungen auf einen Agglomerationsstandort „Auf dem Quabben“ mit Aleco, Dänisches Bettenlager im Kreuzungsbereich zur Achse „Auf dem Quabben“ hinzuweisen. Die Distanz vom Raiffeisenmarkt zum Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Auf den Quabben beträgt rd. 650 m. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt liegt rd. 700 m nördlich des Raiffeisenmarktes. Im rückwärtigen Bereich des Raiffeisenmarktes bestehen Wohnnutzungen und daran anschließend Freiflächen.

In **verkehrlicher Hinsicht** ist der Standort von der B 71 Bahnhofstraße gut erreichbar und anfahrbar. Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die Bushaltestelle Zeven Bahnhof-Süd (Halteplatz mehrerer Buslinien) ebenfalls gewährleistet.

4. Bewertung der raumordnerischen Regelungen

Die für den als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewertenden Raiffeisenmarkt geltende Rechtsgrundlage des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** führt in der Fassung von 2013 aus:³

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

So sind im Rahmen der Untersuchung die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens zu analysieren. Für das Vorhaben sind die Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP-VO 2017) zu beachten.

4.1 Konzentrationsgebot

Zunächst ist zu bewerten, ob der Standort in Zeven unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP-VO 2017, 2.3.04)

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

Entsprechend dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (2015) des Landkreises Rotenburg (Wümme) befindet sich der Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Zeven. **Daher ist das Konzentrationsgebot erfüllt.**

4.2 Integrationsgebot

Zur Bewertung des Integrationsgebotes muss im Rahmen der LROP-VO 2017 folgendes beachtet werden:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojektbeschränkt bleibt“. (LROP-VO 2017, 2.3.06)

Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt des Vorhabens entfällt auf ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment, der Standort liegt außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, was entsprechend den Vorgaben zulässig ist. Die zentrenrelevanten Randsortimente machen nach der Erweiterung ca. 102 m² VK bzw. ca. 10 % aus. **Dem Integrationsgebot gemäß LROP-VO 2017 wird somit Rechnung getragen.**

4.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Bezüglich des Kongruenzgebotes in einem Mittelzentrum wird im LROP-VO 2017 (2.3.03, Sätze 2 – 8) ausgeführt:

„(2) In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

(3) In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). (4) Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
 - der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
 - von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
 - der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.
- (5) Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.
- (6) Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.
- (7) Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.
- (8) Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.“

Im Rahmen des RROP LK Rotenburg (Wümme) – Entwurf 2015 wurde kein mittelzentraler Kongruenzraum für das Mittelzentrum Zeven definiert. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven 2009 wurde das Marktgebiet mit den Samtgemeinden Zeven, Selsingen und Tarmstedt⁴ mit insg. rd. 43.240 Einwohnern⁵ abgegrenzt.

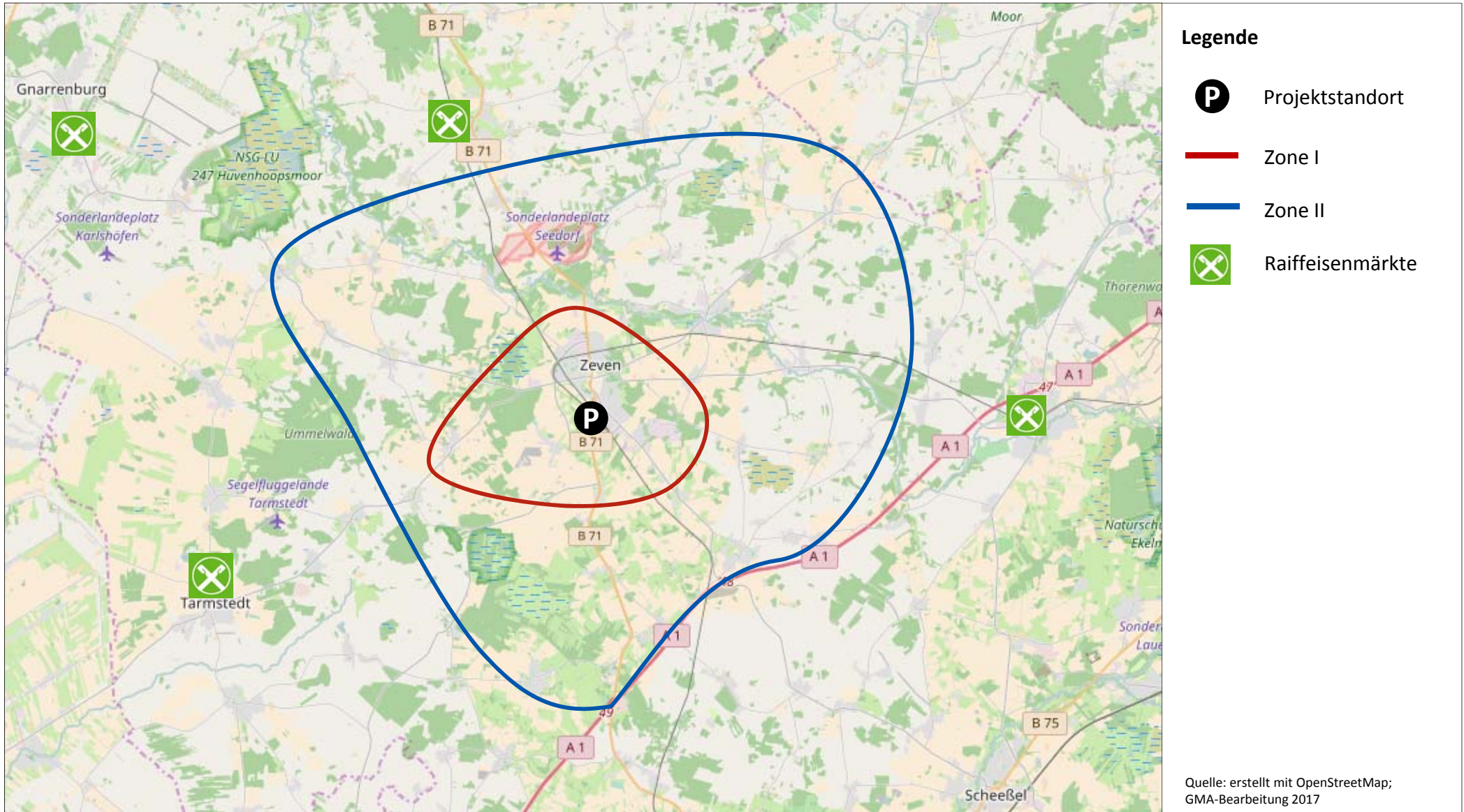
Zur Bewertung des Kongruenzgebotes ist zunächst die Abgrenzung eines Einzugsgebietes für den Raiffeisenmarkt vorzunehmen. Neben der verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbssituation in der Region sind insbesondere die weiteren Raiffeisenmärkte im Umland als wesentliches Abgrenzungskriterium heranzuziehen. So werden Kunden den Raiffeisenstandort in Zeven nur dann aufsuchen, wenn dieser schneller und besser erreichbar ist als andere Standorte des Betreibers in der Region. Die nächstgelegenen Raiffeisenmärkte in der Region sind in Richtung Nordwesten in Selsingen, in Richtung Osten in Sittensen und in Richtung Südwesten in Tarmstedt zu finden (vgl. Karte 1).

⁴ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven, 2009, S. 103

⁵ Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2015

¹¹ Relevante Angebote: Tankshop (Nahrungs- und Genussmittel, Zeitschriften) sowie Aktions- / Kassenbereich (anteilig)

Karte 1: Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes und Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum



Insofern beschränkt sich das Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes in Zeven auf die Samtgemeinde Zeven sowie einige Gemeinden der Samtgemeinde Selsingen (Ostereistedt, Rhade, Seedorf), die zum mittelzentralen Kongruenzraum gehören. Bei der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen ist in der Folge nicht mit einer weiteren Ausdehnung des Einzugsgebietes zu rechnen.

Bereits die Analyse des erschließbaren Einzugsgebietes lässt zweifelsfrei erkennen, dass der in LROP-VO 2017 genannte Schwellenwert des Kongruenzgebotes von max. 30 % des Umsatzes von außerhalb des Kongruenzraums beim Vorhaben nicht erreicht werden wird. **Das Kongruenzgebot gemäß LROP-VO 2017 wird somit durch das Vorhaben eingehalten.**

4.4 Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsgebietes sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung in LROP-VO 2017 (2.3.08) wie folgt aufgegriffen:

„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.“

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes sind die für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

Zur Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zunächst der Umsatz zu bestimmen. Anhand von standortbezogenen Flächenleistungen lässt sich der Umsatz des Vorhabens bestimmen:

Tabelle 4: Umsatz des Vorhabens

	Verkaufsfläche in m ²		Umsatz in € / m ² VK		Umsatz in Mio. €
Bestand	572	X	1.500	=	0,8 – 0,9
Planung	1.036	X	1.500	=	1,5 – 1,6
Zusätzlicher Umsatz am Standort					0,7

GMA-Aufstellung 2017

Der Raiffeisenmarkt wird perspektiv bei einer vollständigen Belegung der Erweiterungsflächen einen Umsatz von rd. 1,5 – 1,6 Mio. € realisieren. Derzeit erwirtschaftet der Markt eine Umsatzleistung von ca. 0,8 – 0,9 Mio. €. Insofern ist perspektivisch von einem zusätzlichen Umsatz von rd. 0,7 Mio. € auszugehen.

Aufgrund der geringen Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente werden nur rd. 0,1 – 0,2 Mio. € zusätzlicher Umsatz generiert. Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung sind die Sortimente des periodischen Bedarfs (Nahrungs-/ Genussmittel, Zeitschriften im Tankshop: + 40 m²), Spielwaren und Haushaltswaren (jeweils ca. 10 m²) von Relevanz. Der Zusatzumsatz von rd. 0,2 Mio. € verteilt sich auf viele unterschiedliche Betriebe⁶ und Branchen. Evtl. auftretende Umsatzumverteilungen fallen sehr gering aus und sind mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr zweifelsfrei nachzuweisen sind. Negative Auswirkungen sind bzgl. der zentrenrelevanten Randsortimente auszuschließen.

Mit Blick auf das Sortiment Berufs-, Funktions-, Jagd und Reitsportbekleidung ist anzumerken, dass in diesen Bereichen keine Fachanbieter in Zeven bzw. im Einzugsgebiet ansässig sind. Der Zusatzumsatz i. H. v. rd. 0,2 Mio. € wird v. a. gegenüber den entsprechenden Teilsortimenten der nächstgelegenen Raiffeisenmärkte im Umland umverteilt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auch in diesem Bereich auszuschließen.

Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. € gegenüber anderen Raiffeisenmärkte in der Region, Gärtnereien, Baumärkten und Zoofachmärkten / Heimtiernahrungsabteilungen der Lebensmittelmärkte umverteilungswirksam. Die an den einzelnen Standorten ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind in einer Einzelbetrachtung als marginal einzuordnen und bewegen sich unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Funktionsstörungen der zentralen Versorgungsbereiche in Zeven und im übergemeindlichen Einzugsgebiet liegen nicht vor. **Insofern wird das Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP-VO 2017 durch das Vorhaben erfüllt.**

⁶ U. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte.

5. Empfehlungen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Ausführungen zur Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Regelungen für Einzelhandelsgroßprojekte haben ergeben, dass der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entsprochen werden kann. Für die textlichen Festsetzungen des Sondergebietes sind folgende Aspekte zu beachten:

- /// Um die zukünftige Entwicklung flexibler gestalten zu können, soll die einzelhandelsrelevante Gesamtverkaufsfläche des Raiffeisenmarktes auf 1.200 m² beschränkt werden. Dabei ist als Berechnungsmaßstab die gewichtete Verkaufsfläche heranzuziehen und die Definition der Anrechnung der Freiflächen etc. in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- /// Der Bestand an zentrenrelevanten Randsortimenten soll in Anlehnung an die Vorgaben des LROP's auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also max. 120 m² beschränkt werden.

Mit den o. g. Festsetzungsvorschlägen wird zum einen der für den Betreiber notwendige Flexibilität zur Reaktion auf etwaige Marktveränderungen Rechnung getragen und zum anderen den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Zeven zur Beschränkungen des zentrenrelevanten Handels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Genüge getan. Die angestrebte Erweiterung- / Umstrukturierung trägt zur Standortsicherung des Raiffeisenmarktes bei, ohne städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen auszulösen.

Karten-, Tabellenverzeichnis		Seite
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes und Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum	11
Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1:	Verkaufsflächenbestand und -planung des Raiffeisenmarktes	5
Tabelle 2:	Raiffeisenmarkt – sortimentspezifische Verkaufsflächen	6
Tabelle 3:	Aufteilung nach zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	6
Tabelle 4:	Umsatz des Vorhabens	13