Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung eines Raiffeisenmarktes in Zeven

Auftraggeber: STADER SAATZUCHT eG

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

Hamburg, am 26.05.2017

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

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
2.3	Einordnung der Planung in die Entwicklungspotenziale von Zeven	8
3.	Mikrostandort Raiffeisenmarkt	8
4.	Bewertung der raumordnerischen Regelungen	10
4.1	Konzentrationsgebot	11
4.2	Integrationsgebot	11
4.3	Kongruenzgebot	12
4.4	Beeinträchtigungsverbot	15
5.	Empfehlungen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes	16

1. Aufgabenstellung

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

Der Standort soll nun vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung bauleitplanerisch neu aufgestellt werden. Da der erweiterte Markt zudem mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Im Wesentlichen handelt es sich bei der Sondergebietsausweisung um eine am geplanten Sortiment des Raiffeisenmarktes orientierte bauleitplanerische Fassung des Standortes, wobei die Fläche der zentrenrelevanten Sortimente beschränkt werden soll.

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]

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

„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 sortimentsspezifischen Kundenberatung.

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

Folgende Verkaufsflächen (ungewichtet / gewichtet) ergeben sich demnach für den bestehenden Raiffeisenmarkt sowie für die Planung als Grundlage zur Bewertung der Festsetzungen des geplanten Sondergebietes:

Tabelle 1: Verkaufsflächenbestand und -planung des Raiffeisenmarktes

	Bestand in m²		Planung in m²	
	VK ungewichtet	VK gewichtet	VK ungewichtet	VK 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
Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche	**597**	**572**	**1.156**	**1.036**
Lager Tierfutter (Landwirtschaft), ggf. Verkauf	0	0	191	96
Lager / Verkauf Landwirtschaft, 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 einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen (Verkauf an Endverbraucher) relevant sind. Verkauf an gewerblichen Kunden aus dem Bereich Landwirtschaft, so wie Lagerverkauf von Futtermitteln für Nutztiere und Pferde / Sackwaren wird nicht hinzugezählt. Demnach wird die gewichtete einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von derzeit rd. 572 m² auf 1.036 m² ansteigen. Hinsichtlich der für eine Umsatzprognose relevanten Größe der gewichteten Verkaufsfläche[2] beträgt der Verkaufsflächenzuwachs rd. 464 m².

Wie der nachstehenden Tabelle 2 zu entnehmen ist, ist mit der Erweiterung insbesondere eine Ausweitung nicht zentrenrelevanter Sortimente geplant. Gegenüber dem derzeitigen Markt ergeben sich zukünftig folgende Verkaufsflächenänderungen:

Tabelle 2: Raiffeisenmarkt – sortimentsspezifische Verkaufsflächen

Sortiment	Ist	Plan	Erweiterung
	Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche in m² (gewichtet)		
Arbeits-, Jagd-, Funktionsbekleidung	92	155	63
Reitsport (= Reitbekleidungl)	46	99	53
zentrenrelevante Sortimente (Spezialsortiment)	**138**	**254**	**116**
Spielwaren	11	21	10
Haushaltswaren	11	21	10
Floristik, Pflanzen (= Blumen, Zimmerpflanzen)	0	42	42
Nahrungs- und Genussmittel, Zeitschriften (Tankshop, tlw. Kassenzone)	19	85	65
zentrenrelevante Sortimente	**42**	**169**	**127**
Gartenbedarf	138	240	102
Living (= Möbel)	2	3	1
Heimwerkerbedarf	80	127	47
Heimtier (= zoologischer Bedarf)	92	197	106
Futtermittel / Landwirtschaftlicher Bedarf	80	47	-34
nicht zentrenrelevante Randsortimente gesamt	392	613	221
Verkaufsfläche gesamt (inkl. Tankshop)	**572**	**1.036**	**464**

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

In Hinblick auf die Zentrenrelevanz wurden Sortimente gemäß der Zevener Sortimentsliste[3] zugeordnet. Flächen ohne expliziter Sortimentszuordnung (Aktionsflächen, Kassenzone mit insg. 301 m²) wurden anteilig auf projektrelevante Sortimente umgelegt.

[2] Die Gewichtung der überdachten Freifläche erfolgt in Hinblick auf die Umsatzleistung, da der anteilige Umsatz aufgrund der dort deutlich niedrigen Flächenleistungen vergleichsweise gering ausfällt.

[3] Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven, GMA, 2009.

Nach Prüfung der Zuordnung der einzelnen Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz bezogen auf die Zevener Sortimentsliste, lässt sich in der Zusammenfassung der nachstehenden Tabelle folgende Aufteilung nach zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Raiffeisenmarkt feststellen:

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

Sortiment	Verkaufsfläche in m²	Anteil in %
nicht zentrenrelevante Sortimente	613	59
zentrenrelevante Sortimente	169	16
zentrenrelevante Sortimente (Spezialsortimente)	254	25
Raiffeisenmarkt insgesamt	**1.036**	**100**

GMA-Aufstellung 2017

Demnach ist festzuhalten, dass mit einem Verkaufsflächenanteil von fast 60 % der Anteil der nicht-zentrenrelevanten Sortimente am Standort weit überwiegt. Der erweiterte Markt kann somit eindeutig als nicht-zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt mit einem deutlich untergeordneten Anteil zentrenrelevanter Sortimente eingestuft werden.

Bei einer differenzierten Bewertung der Zuordnung der Einzelsortimente lässt sich zudem insbesondere für die in den Bereichen Arbeits-, Funktions-, Jagd- und Reitbekleidung angeboten Produkte festhalten, dass es sich bei diesen jeweils um Spezialsortimente handelt, die im klassischen Einzelhandel so nicht angeboten werden. Im Bereich der Arbeits- und Funktionsbekleidung wird insbesondere persönliche Schutzausrüstung (z. B. Arbeitsschuhe, Schnittschutzhosen, Schutzbrillen etc.) und Bekleidung für landwirtschaftliche Tätigkeiten verkauft. Im Bereich Freizeit- / Sportbekleidung beschränkt sich das Angebot auf Jagd- und Reitartikel. Auch dieser Bereich wird im klassischen Einzelhandel nicht bzw. nur sehr selten angeboten, so dass auch hier nicht von einem klassischen zentrenrelevanten Sortiment gesprochen werden kann.

Des Weiteren wurde das Sortiment „Aktionsware“ mit saisonalen Angeboten, darunter überdachte Freifläche anteilig allen Sortimentsbereichen zugeordnet, wobei ein Großteil der dort angebotenen Waren - insbesondere im Außenbereich - erfahrungsgemäß auf nicht-zentrenrelevanten Warengruppen (v. a. Garten- und Heimwerkerbedarf) entfallen wird. Im Sinne einer „worst-case“-Analyse und der Herstellung einer Deckungsgleichheit mit der Sortimentsliste der Stadt Zeven wurden diese Sortimente jedoch anteilig nach dem gleichen Prinzip sowohl den zentrenrelevanten als auch den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Demnach lässt sich für den Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (inkl. Spezialsortimente) eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 423 m² festhalten, während die nicht-zentrenrelevanten Sortimente mit über 613 m² den Großteil der Flächen ausmachen.

2.3 Einordnung der Planung in die Entwicklungspotenziale von Zeven

Nach der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven (GMA 2009) wurde ein Ansiedlungspotenzial von rd. 8.500 m² VK im Rahmen einer zentrenstärkenden Strategie errechnet. Der Ansiedlungsspielraum bei Hausrat, Einrichtung, Möbel und sonstigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten wurde mit 3.000 m² VK beziffert. Für den Bereich Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes aufgrund einer bereits vorhandenen Verkaufsflächenausstattung nur Entwicklungsflächen im Rahmen der Erweiterung bereits ansässiger Betriebe als wirtschaftlich tragfähig angesehen (rd. 900 m²)[4].

In Hinblick auf Einzelhandelsentwicklung an dezentralen Standorten sind gemäß Einzelhandelskonzept keine bauleitplanerischen Restriktionen notwendig, sofern es sich beim Vorhaben um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt.[5] Dabei ist die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m² VK) grundsätzlich möglich, wobei die Sicherheit der Versorgungsbedeutung der Innenstadt Vorrang hat[6].

Der Standort des Raiffeisenmarktes wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als dezentrale Streulage definiert[7].

Bei den aktuellen Planungen zur Umstrukturierung und Verkaufsflächenerweiterung des Raiffeisenmarktes in der Bahnhofstraße lässt sich festhalten, dass knapp zwei Dritteln der geplanten Gesamtfläche den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist. Zentrenrelevante Sortimente sind zu rd. 60 % durch Spezialsortimente vertreten. Das Vorhaben ist mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven vereinbar, zumal der Anteil zentrenrelevanter Sortimente am Standort nicht wesentlich ausgebaut werden soll. Das Planvorhaben fügt sich somit in das aktuell in Zeven vorhandenes Entwicklungspotenzial ein.

3. Mikrostandort Raiffeisenmarkt

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

4 Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven, 2009, S. 68
5 Vgl. ebd. S. 69.
6 Vgl. ebd. S. 71
7 Vgl. ebd. S. 82.

Foto 1: Blick von der Bahnhofstraße

Foto 2: Zufahrt Raiffeisenmarkt

Foto 3: Eingangsbereich

Foto 4: Siloturm

GMA 2017

Im südlichen **Standortumfeld** des Marktes jenseits der Gleisanlagen 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 jenseits der Gleisanlagen schließt das berufliche Bildungszentrum „Kivinan“ an. Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße stadteinwärts ist neben den Wohnnutzungen noch auf den Agglomerationsstandort „Auf den Quabben“ mit Aleco, Dänisches Bettenlager und Netto hinzuweisen. Distanz vom Raiffeisenmarkt zum Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Auf den Quabben beträgt rd. 650 m. Der zentraler Versorgungsbereich Innenstadt liegt rd. 700 m nördlich des Raiffeisenmarktes. Im rückwärtigen Bereich des Raiffeisenmarktes sind Wohnnutzungen und daran anschließend Freiflächen vorzufinden.

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:[8]

„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 vorliegenden Untersuchung die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens zu analysieren.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017) zu beachten.

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

4.1 Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort 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)

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 innenstadtrelevante 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)

Im Fall des hier zu bewertenden Vorhabens handelt es sich um eine bauleitplanerische Neuordnung eines Standortes. Für diesen bestehenden Standort soll ein Sondergebiet ausgewiesen und in diesem Zuge die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven umgesetzt werden. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Zeven in einer verkehrlich gut erreichbaren Lage. Zudem steht die erweiterte Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente nicht im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt. Insofern stehen dem Vorhaben regionalplanerische Regelungen in Bezug auf das Integrationsgebot nicht entgegen. In diesem Zusammenhang empfiehlt die GMA, den Umfang der zentrenrelevanten Sortimente bauplanrechtlich auf rd. 40 % der Gesamtverkaufsfläche im Einklang mit den dargestellten Planungen (vgl. Tabelle 3) zu begrenzen. **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 Vorhabensumsatzes 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 Verflechtungsbereich für die Stadt Zeven definiert. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven 2009 wurde das Einzugsgebiet des Mittelzent-

rums Zeven wie folgt definiert: das Einzugsgebiet umfasst die Samtgemeinden Zeven, Selsingen und Tarmstedt[9] mit insg. rd. 43.240 Einwohnern[10].

Zur Bewertung des Kongruenzgebotes ist zunächst die Abgrenzung eines Einzugsgebietes für den Raiffeisenmarkt vorzunehmen. Neben der Berücksichtigung wesentlicher Kriterien wie den Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum, der verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbssituation in der Region, ist insbesondere die Standortstruktur der Raiffeisenmärkte in der Region 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.

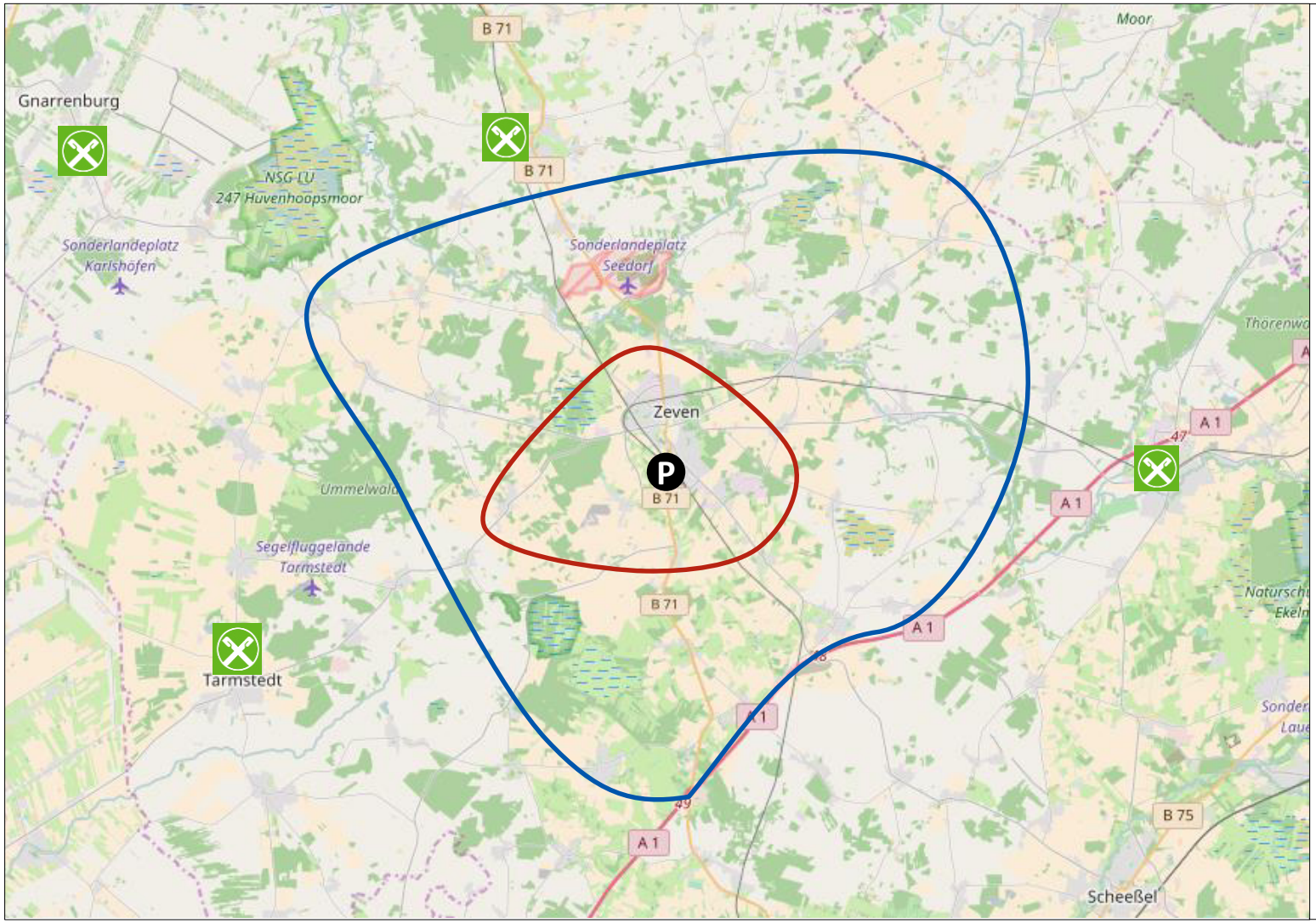
Die nächstgelegenen Raiffeisenmärkte in der Region sind in Richtung Nordwesten in Selsingen, in Richtung Osten in Sittensen und in Richtung Südwesten in Tarmstedt zu finden (vgl. Karte 1).

Insofern beschränkt sich das betriebliche Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes in Zeven im Wesentlichen auf die die Samtgemeinde Zeven (= grundzentraler Verflechtungsbereich mit den Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen) sowie einige Gemeinden der Samtgemeinde Selsingen (Ostereistedt, Rhade und Seedorf), die dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Zeven zugehörig sind. Darüber hinaus ist in gewissem Umfang ebenfalls mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen. Der Anteil dieser Kunden wird jedoch auch vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation in der Region nur geringe Ausmaße annehmen. Auch bei einer geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen ist in der Folge nicht mit einer weiteren Ausdehnung des Einzugsgebietes zu rechnen. So werden sich die Kundenanteile von außerhalb des Einzugsgebietes auch nach einer möglichen Erweiterung der Verkaufsflächen auf einem geringen Niveau bewegen.

Bereits die Analyse des erschließbaren Einzugsgebietes lässt zweifelsfrei erkennen, dass der in LROP-VO 2017 genannte Schwellenwert des Kongruenzgebotes (im periodischen Bedarfsbereich[11]: max. 30 % der Umsatzleistung von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches bzw. Samtgemeinde Zeven; im aperiodischen Bedarfsbereich: max. 30 % der Umsatzleistung von außerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereiches bzw. SG Zeven, SG Selsingen und SG Tarmstedt) im vorliegenden Fall bei Weitem nicht erreicht werden wird. **Das Kongruenzgebot gemäß LROP-VO 2017 wird somit durch das Vorhaben eingehalten.**

9 Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven, 2009, S. 103
10 Landesamt für Statistik Neidersachsen, 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



Legende

- Projektstandort
- Zone I
- Zone II
- Raiffeisenmärkte

Quelle: erstellt mit OpenStreetMap; GMA-Bearbeitung 2017

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 Versorgungsbereiches 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 die mögliche Umsatzleistung der Planung zu bestimmen. Anhand von standortbezogenen Flächenleistungen lässt sich die Umsatzleistung des Planvorhabens mit einer gewichteten Verkaufsfläche von insgesamt 1.036 m² bestimmen:

Tabelle 4: Umsatzleistung des Planvorhabens

	Verkaufsfläche gewichtet in m²		Flächen-produktivität in € / m² 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 einzelhandelsrelevanten Gesamtumsatz von rd. 1,5 – 1,6 Mio. € realisieren. Derzeit erwirtschaftet der Markt eine Umsatzleistung von ca. 0,8 – 0,9 Mio. €. Insofern ist durch die perspektivische Verkaufsflächenerweiterung von einem zusätzlichen Umsatz am Standort von rd. 0,7 Mio. € auszugehen. Dieser zusätzliche Umsatz wird anteilig mit nicht-zentrenrelevanten, zentrenrelevanten Spezialsortimenten und übrigen zentrenrelevanten Sortimenten generiert werden, entsprechend der Sortimentsverteilung der Zusatzfläche (vgl. Tabelle 2): knapp die Hälfte der Zusatzfläche bzw. rd. 220 m² VK entfällt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente, rd. 25

% der Fläche bzw. 116 m² VK – auf Spezialsortimente und rd. 27 % der Zusatzfläche bzw. 127 m² VK bleibt den zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten.

Hinsichtlich möglicher durch die Erweiterung ausgelöster Umsatzumverteilungseffekte lässt sich festhalten, dass im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente und Spezialsortimente jeweils rd. 0,2 Mio. € zusätzliche Umsatzleistungen am Standort generiert werden dürften. Hinsichtlich der Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgung der Bevölkerung sind v. a. die klassischen zentrenrelevanten Sortimente – im vorliegenden Fall sind es Sortimente des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Zeitschriften im Tankshop: rd. 60 m² und Blumen: zusammen rd. 40 m²) sowie Spielwaren und Haushaltswaren (jeweils ca. 8 m²) – von Relevanz. Der Zusatzumsatz von rd. 0,2 Mio. € verteilt sich insofern auf mehrere Branchen der zentrenrelevanten Sortimente, so dass die evtl. auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen in der Einzelbetrachtung sehr gering ausfallen und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr zweifelsfrei nachzuweisen sind. Negative Auswirkungen sind bzgl. der zentrenrelevanten Warengruppen deshalb aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.

Mit Blick auf Spezialsortimente (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.

Im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. € umsatzumverteilungswirksam werden, der sich gegenüber anderen Raiffeisenmärkte in der Region, Gärtnereien, Baumärkten und Zoofachmärkten / Heimtiernahrungsabteilungen der Lebensmittelmärkte richten wird. Die an den einzelnen Standorten ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind dabei in einer Einzelbetrachtung als marginal einzuordnen und bewegen sich unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. **Insofern wird das Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP-VO 2017 durch das Vorhaben erfüllt.**

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 wer-

den. 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 Sortimenten soll in Anlehnung an den aktuellen Planungsstand auf rd. 450 m² Verkaufsfläche beschränkt werden. Eine weitere Untergliederung der Verkaufsflächen ist nicht erforderlich. Als Liste der zentrenrelevanten Sortimente dient die Zevener Sortimentsliste.

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. Das angestrebte Erweiterungs- / Umstrukturierungsvorhaben trägt zur Standortsicherung des Raiffeisenmarktes in Zeven bei, ohne dabei städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen auszulösen.

Karten-, Tabellenverzeichnis

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1: Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes und Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum 14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächenbestand und -planung des BAG-Raiffeisenmarktes 5

Tabelle 2: Raiffeisenmarkt – sortimentsspezifische Verkaufsflächen 6

Tabelle 3: Aufteilung nach zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten 7

Tabelle 4: Umsatzleistung des Planvorhabens 15