



Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentren- konzeptes für die Stadt **ZEVEN**

Auftraggeber: Stadt Zeven

Projektleitung: Dipl.-Volksw. Corinna Küpper

Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, im Juli 2009



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Salzburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Str. 249 b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Die Stadt Zeven wurde 2008 in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Die Aufnahme in dieses Förderprogramm hat zur Folge, dass bisher altgenutzte gewerbliche Standorte fortentwickelt und wiedergenutzt werden sollen. In der Stadt Zeven sind dies insbesondere der Druckereistandort und Einzelhandelsstandort „Auf der Worth“. Die Stadt Zeven möchte dieses Förderprogramm nutzen, um Anstoßeffekte zu mobilisieren, um u. a. den Hauptgeschäftsbereich zu stärken und um innerstädtische Brachflächen zu entwickeln. Die Stadt Zeven möchte hiermit zudem einen Beitrag leisten, sich als Arbeits- und Wohnstandort zu präsentieren. Daher hat die Stadt Zeven im November 2008 die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven beauftragt. Die Untersuchung verfolgt das Ziel, ein Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Stadt Zeven aufzustellen, das die Perspektiven für den Einzelhandel sowie Empfehlungen für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufzeigt. Dabei sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen sowie sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und der Standorte zu treffen. Vor dem Hintergrund der Bestandsuntersuchung und der daraus abgeleiteten Entwicklungsempfehlungen werden Standortempfehlungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgesprochen.

Der nachfolgende Bericht fasst die Ergebnisse der Untersuchung zusammen und dient der Stadt als Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Zeven. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Rahmen der Erstellung des Gutachtens zugeleiteten Informationen sowie die Ergebnisse der Untersuchung vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe des Berichtes an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers bzw. der GMA.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, im Juli 2009
KP/PB-aw

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Vorbemerkung	
I. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	1
1. Aufgabenstellung	1
2. Methodik	2
3. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	3
3.1 Kundenverhalten	3
3.2 Flächen- und Standortentwicklung im Einzelhandel	5
3.3 Entwicklung der Betriebstypen	7
4. Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung	10
5. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	15
II. Strukturdaten und Kaufkraft der Stadt Zeven	22
1. Strukturdaten	22
1.1 Geografische Lage und Einordnung in die Landesplanung	22
1.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	24
1.3 Arbeitsmarkt und Pendlerströme	25
1.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen	26
2. Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Zeven	28
3. Kaufkraft	31
3.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung	31
3.2 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Zeven	33

III.	Einzelhandelsstruktur der Samtgemeinde Zeven	35
1.	Einzelhandelsausstattung in der Samtgemeinde Zeven	35
2.	Einzelhandelsausstattung in den Mitgliedsgemeinden	39
3.	Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe	40
4.	Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	44
5.	Kaufkraftbewegungen	45
6.	Städtebauliche Situation	48
6.1	Versorgungszentren und dezentrale Agglomerationsbereiche	48
6.2	Einzelhandelsausstattung der zentralen Versorgungsbereiche und der dezentralen Agglomerationsbereiche der Samtgemeinde	51
6.2.1	Innenstadt	51
6.2.2	Dezentrale Agglomerationsstandorte	52
6.2.3	Nahversorgungszentrum Heeslingen	54
6.3	Nutzungsstruktur der Zevener Innenstadt	55
IV.	Maßnahmen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Zeven	59
1.	Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung bis zum Jahre 2015	59
1.1	Bevölkerungsprognose	59
1.2	Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben	59
1.3	Kaufkraftprognose	60
2.	Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2015	62
2.1	Umsatzerwartung bis zum Jahr 2015	62
2.2	Zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2015	64

3.	Branchenkonzept / Standortempfehlungen	65
4.	Standortkonzept	69
4.1	Planungsgrundlagen und -ziele	69
4.2	Entwicklungsbereich Zevener Innenstadt	72
5.	Zevener Sortimentsliste	75
6.	Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	78
7.	Bewertung einer Einzelhandelsansiedlung am Standort Auf der Worth im Fördergebiet "Stadtumbau West"	85
7.1	Daten des Planobjektes	85
7.2	Mögliche raumordnerische, versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	88
7.2.1	Methodischer Ansatz	88
7.2.2	Marktanteilskonzept und Umsatzerwartung	89
7.2.3	Umsatzumverteilung	90
7.2.3.1	Lebensmittel-SB-Märkte	92
7.2.3.2	Drogeriemarkt	94
7.2.4	Raumordnerische Auswirkungen	95
7.2.5	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	96
7.3	Abschließende Bewertung des geplanten Ansiedlungsvorhabens	99
V.	Fazit der Untersuchung	103

I. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung

Die im Jahr 1974 gebildete Samtgemeinde Zeven umfasst gegenwärtig mit der Stadt Zeven und den Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen insgesamt ca. 22.600 Einwohner. Die dem Landkreis Rotenburg (Wümme) angehörige Samtgemeinde liegt im Städtedreieck Bremerhaven, Bremen und Hamburg und verfügt über einen hohen Wohn- und Freizeitwert sowie eine verkehrsgünstige Zuordnung zur Autobahn A 1 (Hansalinie) Bremen - Hamburg mit Anschluss über die Bundesstraße 71.

In den Jahren 1994, 2003 und 2004 wurden im Auftrag der Stadt Zeven Einzelhandelsuntersuchungen mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen erarbeitet. Die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen in der Angebots- und Nachfragesituation und im Standortwahlverhalten der Einzelhandelsunternehmen begründen die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven. Ausgelöst durch verschiedene Anfragen des großflächigen Einzelhandels bezüglich einer Ansiedlung in der Stadt Zeven werden in einem die Gesamtstadt bzw. die Samtgemeinde übergreifenden Konzept die ökonomischen Ausgangsdaten ermittelt und Leitlinien für eine Weiterentwicklung des Zentrenkonzeptes aufgestellt. Unter Einbeziehung in das z. Z. laufende Förderprojekt „Stadtumbau West“ der Stadt Zeven behandelt das aktualisierte Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt insbesondere folgende Aspekte:

- **Angebots- und Nachfragesituation** in der Samtgemeinde Zeven sowie regionale Rahmenbedingungen,
- **Stärken-Schwächen-Profil** des Einkaufs- und Versorgungsstandortes Zeven und daraus abgeleitete Maßnahmen zum Abbau von Standortdefiziten bzw. zur Standortaufwertung,
- **Bewertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen** der verschiedenen Einkaufslagen der Stadt im Hinblick auf städtebauliche Ansprüche sowie Standortanforderungen des Handels,
- **Entwicklungsperspektiven** (Szenarien) für die Einkaufsstadt Zeven, insbesondere für die Innenstadt,

- **Abgrenzung der „zentralen Versorgungsbereiche“** gemäß BauGB sowie Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung,
- **bauplanungsrechtliche Strategie** i. S. einer raumordnerisch und städtebaulich verträglichen Einzelhandelsentwicklung,
- **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungen** am Standort Auf der Worth unter dem Aspekt der Sicherung und Erhaltung eines vielseitigen Warenangebotes und einer vitalen Innenstadt.

2. Methodik

In Analogie zur Systematik der amtlichen Statistik werden die Betriebe nach dem Schwerpunkt ihrer Umsatztätigkeit zugeordnet. Der vorliegenden Untersuchung liegt eine Feingliederung zugrunde, die sich an die Gliederung der Einzelhandelsstatistik anlehnt. Dabei unterscheidet die **GMA-Systematik**:

1. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel, Getränke, Tabak, Bäckerei- und Fleischereihandwerk),
2. Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie-, Parfümerie- und Apothekenwaren, Sanitätsbedarf),
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf,
4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS), Spielwaren,
5. Bekleidung, Schuhe, Sport (inkl. Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung / -schuhe),
6. Elektrowaren (inkl. Elektrogroß- / -kleingeräte, -zubehör, Beleuchtung, Unterhaltungselektronik, Ton- / Bildträger, Computer / Telekommunikation, Foto / Zubehör),
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenkartikel, Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Heimtextilien, Kurzwaren / Handarbeitsartikel),

8. Sonstiger Einzelhandel (inkl. Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Teppiche / Bodenbeläge, Optik, Uhren / Schmuck, Autozubehör, Fahrräder / Sportgeräte etc.).

Die Untersuchungsergebnisse basieren auf folgenden primärstatistischen Erhebungen, die im Rahmen der Strukturuntersuchung durchgeführt wurden:

- **Bestandsaufnahme** aller in der Samtgemeinde Zeven ansässigen Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks (= Totalerhebung) durch GMA-Mitarbeiter im Januar 2009,
- **Kartierung der Gebäudenutzungen** im Ortskern durch GMA-Mitarbeiter im Januar 2009,
- **Kundenwohnorterhebung**, die von insgesamt 44 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben zur Ermittlung des Kundeneinzugsbereichs durchgeführt wurde; hierbei wurden in einem Zeitraum von jeweils zwei Wochen im Januar und Februar 2009 die Wohnorte von ca. 26.600 Kunden erfasst.

Die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden am 15.06.2009 in einer öffentlichen Ratssitzung der Stadt Zeven vorgestellt und diskutiert.

3. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

3.1 Kundenverhalten

Die Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahrzehnte ist in entscheidendem Maße von der gestiegenen **Mobilität** der Verbraucher beeinflusst worden.¹ Einerseits entstanden im Zuge des Suburbanisierungsprozesses in vielen Wohngebieten neue Einzelhandelsstandorte. Andererseits wurde durch die Massenmotorisierung die Konzentration von Einzelhandelbetrieben an Pkw-orientierten Standorten außerhalb gewachsener Innenstädte

¹ So stieg zwischen 1960 und 2008 der Pkw-Bestand von ca. 5,8 Mio. (alte Bundesländer) auf ca. 41,2 Mio. Pkw an (Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt).

oder Nahversorgungslagen ermöglicht.

Im Hinblick auf das Einkaufsverhalten ist zwischen dem Versorgungs- und dem **Erlebnis-einkauf** zu unterscheiden. Während die reine Bedarfsdeckung möglichst unkompliziert und preisbewusst erledigt werden soll, avanciert Einkaufen gleichzeitig zur Freizeitbeschäftigung, bei der das Einkaufserlebnis im Vordergrund steht.¹

Mit der Steigerung der Mobilität und der Erlebniskomponente des Einkaufens geht eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, so dass sich der Wettbewerb um den Kunden intensiviert hat. Die Erwartungen der Kunden an den Einzelhandel beziehen sich auf folgende Faktoren:

- alle Waren des täglichen Bedarfs in einem Geschäft kaufen zu können (One-Stop-Shopping)
- aus einem großen Angebot auswählen zu können (Angebotsvielfalt)
- die Geschäfte gut erreichen zu können (Erreichbarkeit)
- die jeweils gewünschte Menge eines Produktes kaufen zu können (Mengenverfügbarkeit)
- zur gewünschten Zeit einkaufen zu können (Öffnungszeiten)
- in einer ansprechenden Atmosphäre einkaufen zu können (Einkaufsatmosphäre)
- zu niedrigen Preisen einkaufen zu können (Preis)
- ein qualitativ ansprechendes Angebot zu erhalten (Qualität)
- in mehreren gleichartigen Geschäften einkaufen zu können (Vielzahl der Geschäfte)
- in unterschiedlichen Geschäften einkaufen zu können (Betriebsformenvielfalt)
- bequem einkaufen zu können (Convenience).

Die in den letzten Jahren eingetretenen Kaufkraftsteigerungen haben im Zusammenwirken mit stabilen Nahrungsmittelpreisen zu überdurchschnittlichen Ausgabesteigerungen

¹ Die Inanspruchnahme eines Discountangebotes oder eines Kleinpreiskaufhauses einerseits und des Feinkosthandels oder des hochpreisigen Bekleidungsfachgeschäftes andererseits stellt für viele Konsumenten heute keinen Widerspruch mehr dar.

außerhalb des Einzelhandelsangebotes (Wohnen, Verkehr, Gastronomie, Dienstleistungen u. a.) geführt.¹

Eher langfristig dürften sich die **demografischen Entwicklungen** niederschlagen. Gemäß aktueller Prognosen ist von einem Rückgang der Wohnbevölkerung in Deutschland von z. Z. ca. 82 Mio. auf ca. 77 Mio. im Jahre 2030 auszugehen, wobei etwa ein Drittel der Einwohner älter als 60 Jahre sein wird.

3.2 Flächen- und Standortentwicklung im Einzelhandel

Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm die Zahl der Einzelhandelsbetriebe aufgrund steigender Einkommen und Konsumwünsche bis etwa 1960 stetig zu. In der Folge setzte ein Rückgang der eigenständigen Betriebe, verbunden mit einer Zunahme von Filialbetrieben ein (**Konzentration**). Begleitet wurde dieser Prozess von einem umfangreichen Wachstum der Verkaufsflächen und einer Veränderung der Beschäftigtenstruktur im Einzelhandel mit mehr Teilzeitbeschäftigten bei gleichzeitig geringerem Qualifikationsniveau (**Rationalisierung**).

Der bundesdeutsche Einzelhandel konnte seit 1990 einen Verkaufsflächenzuwachs um ca. 42 Mio. m² auf insgesamt 119 Mio. m² im Jahre 2007 verzeichnen. Das hohe Verkaufsflächenwachstum ist dabei insbesondere auf den Boom großflächiger Einzelhandelsbetriebe zurückzuführen, so dass die **durchschnittliche Größe eines Ladengeschäftes** in Deutschland mittlerweile **ca. 270 m² Verkaufsfläche** beträgt. Vor dem Hintergrund des hohen Verkaufsflächenwachstums bei stagnierenden Einzelhandelsumsätzen ist eine rückläufige Flächenproduktivität im Einzelhandel zu konstatieren; diese Entwicklung wird sich zukünftig fortsetzen.

Der **Einzelhandelsumsatz** im engeren Sinne zeigt im Zeitraum 1995 - 2001 einen nominalen Zuwachs um rund 12 Mrd. € auf knapp 388 Mrd. €, gleichbedeutend ca. 3 %. Dies entspricht einer insgesamt rückläufigen realen Umsatzentwicklung. Nach einer Phase auch nominal rückläufiger Umsätze steigt der Umsatz im Einzelhandel seit 2004 nominal

¹ Seit dem Jahr 1995 ist der Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den privaten Konsumausgaben von 35,2 % kontinuierlich auf 28,8 % im Jahre 2007 gesunken (Quelle: EHI).

wieder an. Im Jahre 2007 lag der Umsatz bei ca. 396 Mrd. €, für 2008 lag die nominale Steigerung bei ca. 2 %, so dass real kein Wachstum zu verzeichnen ist.¹

Neben einer insgesamt positiven Entwicklung der Volkswirtschaft sowie gesellschaftlicher und demografischer Veränderungen hat insbesondere eine **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** eine Veränderung der Handelslandschaft herbeigeführt. Viele großflächige Betriebe wie Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter, Heimtextilienfachmärkte oder Autozubehörfachmärkte haben im Zuge ihres steigenden Flächenbedarfs die Innenstädte bzw. Ortskerne verlassen. Hierbei waren insbesondere betriebswirtschaftliche Gründe (in erster Linie Grundstückskosten) sowie Aspekte der Flächenverfügbarkeit und der verkehrlichen Erreichbarkeit ausschlaggebend.

Bundesweit hat sich ein Trend verfestigt, demzufolge sich der Einzelhandel mit Möbeln / Einrichtungsgegenständen sowie Heimwerker- und Gartenartikeln² an dezentralen Standorten konzentriert, während die Innenstädte bzw. Ortskerne ihre Position als Standorte für Bekleidung, Schuhe, Elektronik, Uhren und Schmuck und andere hochwertige Sortimente behauptet. Die feste Zuordnung einzelner Sortimente zu Betriebstypen oder Standortkategorien wird jedoch ab Mitte der achtziger Jahre durch die Entwicklung der Randsortimente in Frage gestellt.³

Das von klassischen Einzelhandelsstandorten unabhängige, überwiegend Pkw-orientierte „sekundäre“ Netz⁴ hat nach der Entwicklung der Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser durch die zunehmende Ansiedlung von (Nonfood-)Fachmärkten ein beträchtliches Eigenleben entwickelt. Zunehmend suchen auch Fachmärkte und Fachgeschäfte gezielt die Agglomerationsvorteile im sekundären Einzelhandelsnetz. Unter Berücksichtigung der nach wie vor zunehmenden Motorisierung wird das sekundäre Netz weiter an Bedeutung gewinnen und damit zur Verschärfung der Standortkonkurrenz zwischen zentralen und dezentralen Lagen führen. Durch eine breit und tief gegliederte Angebotspalette am Stadt-

¹ vgl. Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE)

² Einzelhandel mit so genannten nicht zentrenrelevanten Sortimenten, vgl. Kapitel IV.5. „Zevener Sortimentsliste“

³ Beispielhaft gelten Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik u.a. heute als feste Sortimentsbausteine (Randsortimente) des Möbelhandels.

⁴ B. Tietz bezeichnet das Netz innerörtlicher Zentren und Streulagen als primäres Einzelhandelsnetz, den Versandhandel und Direktvertrieb als tertiäres Einzelhandelsnetz und das Automobilhandels- und Tankstellenhandelsnetz als quartäres Handelsnetz; vgl. Tietz, B., Rothaar, B.: City-Studie, Landsberg / Lech, 1991, S. 158 ff.

rand wird die Stellung der Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren weiter geschwächt, sofern keine gezielten Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

3.3 Entwicklung der Betriebstypen

Mit den Flächen- und Standortveränderungen gehen auch unterschiedliche Entwicklungen der Betriebstypen einher. Gewinner seit Ende der siebziger Jahre sind die Fachmärkte, für die auch zukünftig mit einer deutlichen Erweiterung des Marktanteils zu rechnen ist. Gliedert man den **Einzelhandel nach den Wachstumschancen**, so zählen insbesondere Fachmärkte, leistungsfähige Fachgeschäfte, Spezialanbieter, Mehrfachdiscounter, Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser und der Versandhandel zu den Betriebstypen mit positiven Entwicklungsperspektiven, während u. a. für kleine unprofilierte Fachgeschäfte und Warenhäuser Schrumpfrisiken bestehen (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Die Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen bis zum Jahr 2010

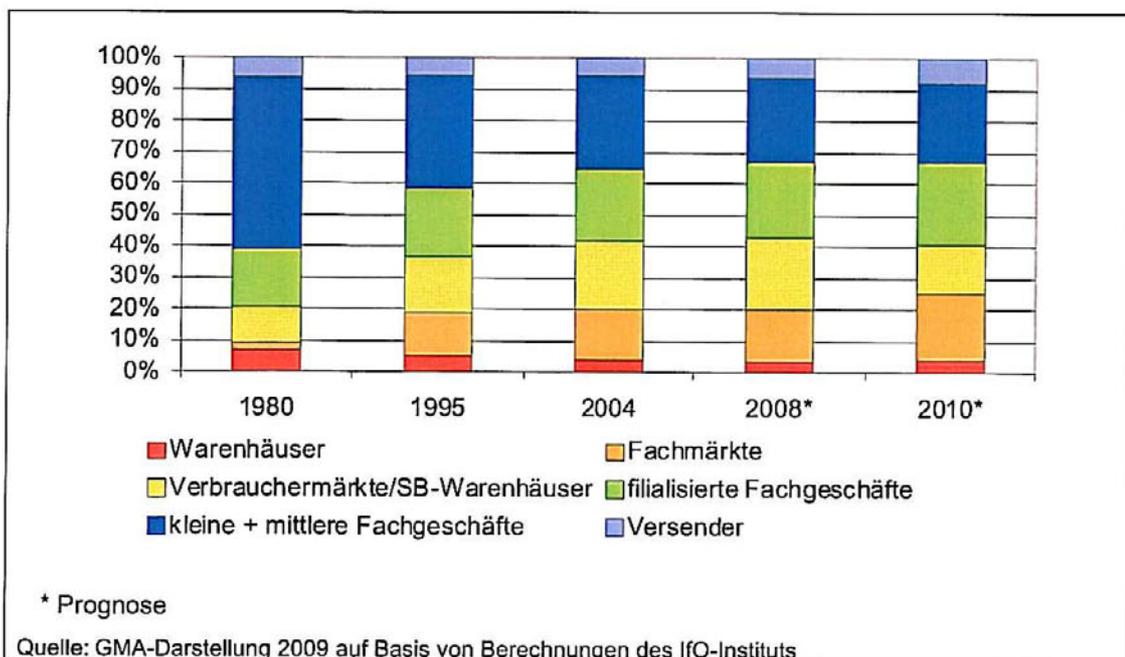


Tabelle 1: Die Betriebstypendynamik im Einzelhandel

Entwicklungstendenzen	
bisher	künftig
Marktanteilsverluste der Fachgeschäfte	weitere Marktanteilsverluste der Fachgeschäfte
Schwierigkeiten bei den Warenhauskonzernen, weniger bei Mittelstandswarenhäusern	weitere Probleme einer Revitalisierung der Warenhausformel, aber auch kräftige unternehmensspezifische Unterschiede
rapider Aufschwung der Verbrauchermärkte	stagnierende Marktanteile der Verbrauchermärkte, auch Umstellung auf Großsupermärkte
Aufschwung der SB-Warenhäuser	Umstrukturierung der Formel vieler SB-Warenhäuser zu Mehrbranchenfachmärkten
lange Stabilität und neuerdings Bedeutungszunahme des Versandhandels	Marktanteilsgewinne des Versandhandels vor allem auf Grund der Sammelbesteller mit computerisiertem Bestell- und Informationssystem
Durchsetzung von Fachdiscountern bei Lebensmitteln	noch gute Entwicklung der Lebensmittelfachdiscounters mit unterschiedlichen Betriebstypen, weiter hohe Preisaggression
Durchsetzung der Fachmärkte im Non-Food-Bereich	weitere Durchsetzung der Fachmärkte in allen Non-Food-Branchen
Aufbau spezialisierter Hauszustellsysteme, z. B. Getränke, Tiefkühlkost	günstige Weiterentwicklung der Hauszustellsysteme nach Etablierung neuer Medien
sehr starke Betriebstypendynamik mit Aufkommen neuer Betriebstypen	eher geringe Betriebstypendynamik, aber Verfeinerung und Präzisierung der bisherigen Formeln
sehr starke Zunahme der Filialunternehmen, Beginn der Multinetzpolitik	eher noch stärkere Zunahme der Filialunternehmen, vor allem auch mit mehreren Netzen
Quelle: GMA-Darstellung 2009 in Anlehnung an Tietz, B.: Einzelhandelsperspektiven für die Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2010, Frankfurt / Main, 1992	

Nach GMA-Einschätzung werden für die **Entwicklung des deutschen Einzelhandels** in der mittelfristigen Perspektive folgende Trends prägend sein:

▪ **Verkaufsflächen wachsen weiter.**

Bereits Ende 2007 wurde in den alten Bundesländern ein Verkaufsflächenbestand von ca. 98 Mio. m² erreicht. In den neuen Bundesländern sind bis dato ca. 21 Mio. m² etabliert. Der weitere Verkaufsflächenzuwachs wird sich auch zukünftig zu etwa zwei Dritteln außerhalb der Stadtzentren vollziehen. Als Folge wird der Verdrängungswettbewerb zu Lasten des City-Handels und der integrierten Stadtteilzentren und Nahversorgungslagen verschärft.

- **Konzentrationstendenz im Einzelhandel setzt sich fort.**
Der Marktanteil von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 Mrd. € wird auf ca. 85 % anwachsen. In der Folge werden vor allem kleinflächige und unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen aus dem Markt ausscheiden.
- **Fachmärkte und Discounter sind Motoren der Dynamik.**
Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird in den kommenden Jahren durch eine Expansion von großen SB-Märkten sowie Fachmärkte und Discounter bestimmt, so dass ihre Marktanteile weiter ausbauen werden.¹ Auch bei Shopping-Centern ist mit einer weiteren Expansion zu rechnen.
- **Filialisierungswelle hält an.**
Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen, welche Existenzgründern im Einzelhandel vielfach den Weg in die Selbstständigkeit ebnen, ebenfalls noch wachsen.
- **Internet-Shopping gewinnt an Bedeutung.**
Der „E-Commerce“ (Internet-Handel) zeigt selektiv hohe Zuwachsraten, insbesondere in den Sortimenten Computer, Bücher und Tonträger. Bis 2010 ist insgesamt ein Marktanteil von ca. 8 % zu erwarten. Bei Büchern und Tonträgern sind sogar Marktanteile von bis zu 30 % anzusetzen.
- **Standort- und Unternehmensbindung sinkt weiter.**
Im Verbraucherverhalten ist weiterhin ein steigendes Anspruchsniveau hinsichtlich der Rahmenbedingungen des Einkaufs (u. a. Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität, Witterungsschutz, Sicherheit, Sauberkeit, Angebotsvielfalt) zu erwarten. Durch die Steigerung der Mobilität sind für den Kunden deutlich mehr Einkaufsstandorte erreichbar, so dass in Verbindung mit den veränderten Ansprüchen die Standort- und Betriebstreue weiter sinken wird („Standort-Hopping“).

¹ Fachmärkte haben gegenwärtig einen Marktanteil von ca. 22 - 23 %. Der Marktanteil von Discountern liegt im Lebensmittelsektor bereits bei rund 42 %.

4. Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung

Seit einigen Jahren ist in der wohnungsnahen Versorgung eine Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben sowohl im ländlichen Raum als auch in Stadtteillagen und Wohngebieten festzustellen, die mit den übergeordneten Trends der Einzelhandelsentwicklung korrespondiert. Die Grundversorgung mit Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, sonstigen Lebensmitteln, Zeitschriften, Schreibwaren, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln, Blumen und Apothekenartikeln in unmittelbarer Nähe des Wohnortes ist vielerorts nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt möglich, so dass zunehmend weiter entfernte Einkaufsschwerpunkte mit dem Pkw angefahren werden müssen.

Mit dem Rückzug des Handels aus Wohnlagen geraten auch konsumnahe Dienstleister unter Druck, so etwa Friseure, Reinigungen, Kreditinstitute oder Post. Idealtypisch sind einem Nahversorgungszentrum nicht nur Angebote aus dem Lebensmittelbereich, sondern auch aus dem Konsumgüterbereich und dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Je umfassender der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher ist die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität eines Geschäftszentrums.

Die Ursachen für die Ausdünnung des Einzelhandelsangebotes in Nahversorgungslagen sind vielfältig, lassen sich jedoch vereinfacht folgenden Faktoren zurechnen:

- **Rückläufige Anzahl der Betriebe:** Nach einer Phase der Ausbreitung der Lebensmittelbetriebe in der Fläche durch zusätzliche Kaufkraft und Suburbanisierungsprozesse ist das Netz der lebensmittelbezogenen Nahversorgung wieder weitmaschiger geworden (vgl. Abb. 2). Gründe hierfür sind der harte Kostendruck der Unternehmen, der zur Schließung von sog. Grenzertragsstandorten führt.
- **Steigende Ansprüche der Verbraucher:** Die Verbraucher wünschen auch im Nahversorgungsbereich eine größere Auswahl, die möglichst in einem Geschäft / an einem Standort vorzufinden sein soll. Die Verbraucher sind dafür bereit, längere Fahrwege in Kauf zu nehmen. Die kleineren Betrieben im Wohnumfeld werden häufig nur noch zum Einkauf des Ergänzungsbedarfs („Vergesslichkeitsbedarf“) aufgesucht, so dass diese Betriebe nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können.

- **Mobilitätsverhalten:** Der Motorisierungsgrad und die Mobilität der Bevölkerung ist heute um ein Vielfaches höher als zu der Zeit, als der klassische kleinstrukturierte Lebensmitteleinzelhandel etabliert wurde. Auch ältere Verbraucher nutzen ihr Fahrzeug zum Einkauf und legen sich nicht nur auf eine Einkaufsstätte fest. Insofern bedingen die gestiegenen Verbraucheransprüche und die höhere Mobilität eine geänderte Betriebsstruktur sowie neue Standortanforderungen.
- **Demografische Entwicklung:** Die Verkleinerung der Haushalte führt in bestehenden, für eine "Nachverdichtung" des Wohnbestandes nicht geeigneten Siedlungsbereichen, tendenziell zu einer abnehmenden Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereichen von Nahversorgungsbetrieben und damit zum Rückgang des Kundenpotenzials.
- **Konzentrations- und Filialisierungstendenz:** Die Zahl der Betreiber von Lebensmittelsupermärkten und -discountern hat sich in den letzten 20 Jahren auf eine Hand voll leistungsfähiger Anbieter reduziert, die vorwiegend bundesweit, z. T. auch regional tätig sind. Filialunabhängige, inhabergeführte Lebensmittelgeschäfte sind kaum noch anzutreffen.
- **Gezielte Standortanforderungen:** Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf wenige Standorte, die bestimmte Anforderungen (z. B. Grundstücksgröße, Erreichbarkeit, Einsehbarkeit) erfüllen müssen. Das unternehmerische Standortwahlverhalten divergiert dabei häufig mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt.
- **Größenstruktur von Lebensmittelmärkten:** Die Entwicklung der Betriebsgrößen wird sich aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte auch zukünftig zu größeren Einheiten vollziehen. Derzeit liegt die betriebswirtschaftliche Mindestgröße für einen neuen frischeorientierten Lebensmittel-Supermarkt bei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Für die Zukunft ist eine steigende Tendenz zu erwarten.
- **Druck auf klassische Supermärkte:** Während der discountierende Lebensmitteleinzelhandel in jüngerer Zeit auf stete Zuwächse verweisen kann, gerät der „normale Supermarkt“ vielerorts unter Druck. Auf der einen Seite steht er im Preiswettbewerb mit den Discountern, auf der anderen Seite weist er aufgrund des Frischebereichs höhere Betriebskosten auf. Insgesamt stieg der Marktanteil der Lebens-

mitteldiscountmärkte am gesamten Lebensmittel-Einzelhandelsumsatz im Jahr 1991 von ca. 23 % auf etwa 42 % im Jahr 2007 (vgl. Tabelle 2).

- **Ausgabeverhalten:** Die Ausgaben für Urlaub, Auto und Wohneigentum sind in den letzten Jahrzehnten ständig gestiegen, während relativ gesehen immer weniger Geld für Lebensmittel ausgegeben wird. 1975 flossen noch rd. 30 % der monatlichen Ausgaben eines 4-Personen-Haushaltes mit mittlerem Einkommen in den Lebensmittelbereich, heute sind es deutlich unter 20 %.

Abb. 2: Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels[^]

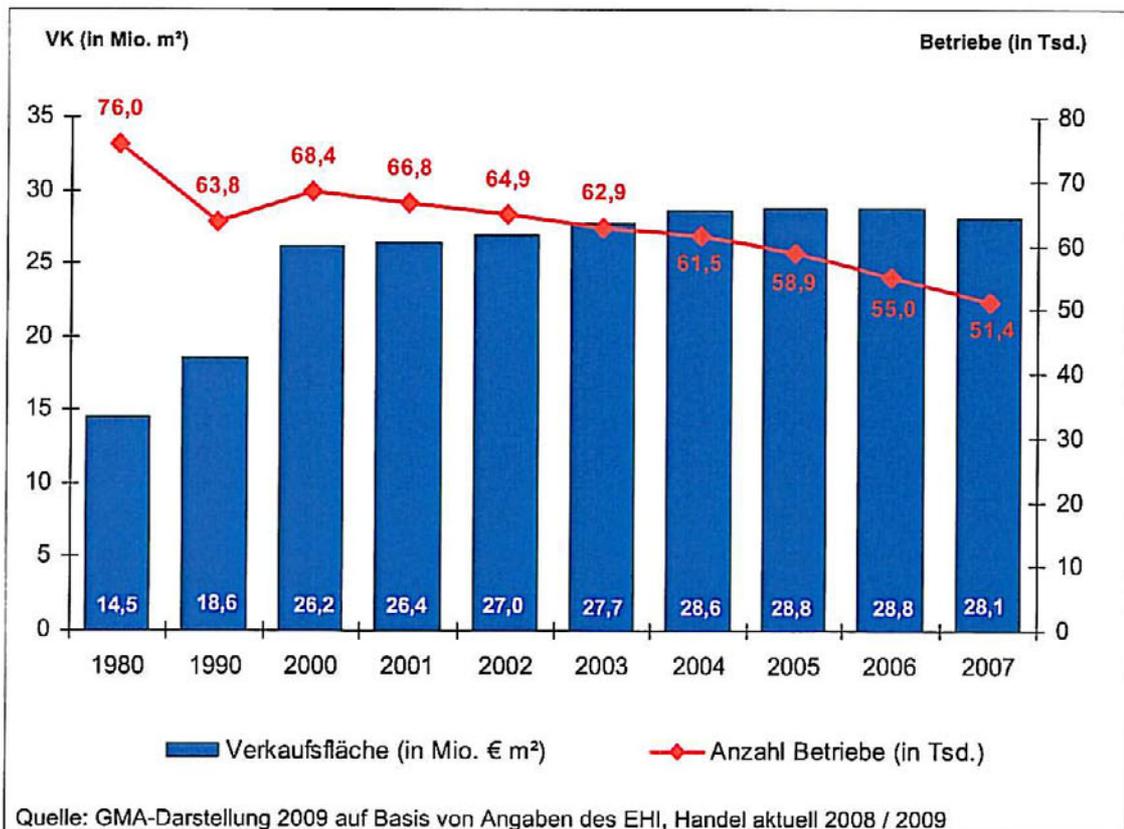


Tabelle 2: Die Struktur im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebstypen in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2007

Betriebsformen	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in Mio. m ²	in %	in Mrd. €	in %
SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte	3.233	6,3	6,36	22,7	34,3	26,2
Discounter	15.219	29,6	10,65	37,9	55,2	42,2
Supermärkte	8.137	15,8	6,56	23,4	29,5	22,6
übrige SB-Geschäfte	24.770	48,2	4,49	16,0	11,7	9,0
Gesamt	51.359	100,0	28,06	100,0	130,7	100,0
Quelle: EHI, Handel aktuell 2008 / 09						

Als Folgen der Veränderung der Handelsstruktur und des Verbraucherverhaltens sind bundesweit derzeit folgende Trends festzustellen:

- Die Nahversorgung in Einzugsgebieten mit weniger als 4.000 – 6.000 Einwohnern gestaltet sich zunehmend schwieriger; dabei spielt es kaum eine Rolle, ob es sich um ländliche Bereiche oder Stadtteillagen handelt.
- Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Expansionsplanung auf wenige Standorte, wobei die Mindestanforderungen an die Standorteignung steigen, so dass eine Versorgung in „fußläufiger Entfernung“ nicht mehr flächendeckend realisiert werden kann.
- Aufgrund stagnierender Umsätze nimmt der Verdrängungswettbewerb zu. Insbesondere die kleineren, meist frischeorientierten Lebensmittel-SB-Märkte können dem Wettbewerb nicht mehr standhalten.

In Analogie zu anderen Branchen bzw. Betriebstypen des Einzelhandels sind auch für das **Ladenhandwerk** die Filialisierung und räumliche Konzentration als dominante Entwicklungen zu beobachten. Die starke Filialisierung des Ladenhandwerks lässt sich vor allem im Bäckereisektor ablesen. Stellten die selbständigen Bäckereibetriebe im Jahr 1980

noch einen Anteil von ca. 76 % an der Gesamtheit aller Bäckereifachgeschäfte, so entfiel auf diesen Betriebstyp im Jahr 2007 lediglich noch ein Anteil von ca. 34 %.¹

Die räumliche Konzentration und die damit zusammenhängende Standortausdünnung vollzog sich noch stärker im Metzgereihandwerk. Während die Anzahl der Bäckereifachgeschäfte in den vergangenen Jahren weitgehend konstant blieb, reduzierte sich die Betriebsstättenzahl im Fleischerhandwerk von ca. 28.700 Geschäften im Jahr 1980 auf nur noch ca. 16.770 Geschäfte im Jahr 2007.²

Eine stärkere Positionierung der Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfolgt durch die Sortimentergänzung um Artikel aus dem Lebensmittelsektor und dem Nonfood-Bereich. Damit übernehmen vielerorts diese Geschäfte die Funktionen der aufgegebenen Lebensmittelmärkte. Als Beispiel lässt sich das Konzept der BÄKO-Einkaufsgenossenschaft³ nennen, das eine Übergangsform zu Convenience-Konzepten darstellt.

Für den Lebensmitteleinzelhandel mit **ethnischem Hintergrund** ist eine Verkaufsflächenzunahme zu verzeichnen. Dies liegt zum einen an der steigenden Nachfrage in diesem Bereich, zum anderen an der hohen Bereitschaft ausländischer Mitbürger zum Schritt in die Selbständigkeit. Oftmals werden von Anbietern ausländischer Lebensmittel Standorte in integrierten Lagen belegt, die vorher von kleinen Supermärkten, Discountern oder so genannten „Tante Emma-Läden“ genutzt wurden und heute aufgrund von Wirtschafts- oder Standortfaktoren nicht mehr den aktuellen Anforderungen dieser Betreiber entsprechen. Damit übernehmen in zahlreichen kleinen Nahversorgungs- oder Stadtteilzentren – neben Bäckern und Metzgern – zunehmend Anbieter mit ethnischen Hintergrund Nahversorgungsfunktion für die ansässige Wohnbevölkerung.

Eine deutlich steigende Bedeutung weisen in den vergangenen Jahren auch die Anbieter von **Biolebensmitteln** auf. Nach einer Reihe von Lebensmittelskandalen ist die Bevölkerung in Deutschland für Biolebensmittel sensibilisiert. Die steigende Nachfrage hat auch zu einem deutlichen Wandel auf der Anbieterseite geführt. Nach den ersten Fachgeschäf-

¹ vgl. Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks e.V., Bad Honnef

² vgl. EHI, Handel aktuell, 2008 / 2009

³ Das „BÄKO-Konzept“ (Nahversorger-Ausbaustufe) setzt neben dem Kernsortiment (= Backwaren / Snacks) auf sog. „Impulssortimente“ (Tabak, Presse, Getränke, Snacks), und „Ergänzungssortimente“ (Frische-Produkte, sonstige Nonfoodartikel, sonstige Lebensmittel, Dienstleistungen)

ten für biologische Lebensmittel, den Weltläden sowie Reformhäusern, ist auch im Bio-segment ein Trend zur Filialisierung festzuhalten. So befindet sich eine Reihe von Biosupermarktketten auf Expansionskurs, auch wenn sich dieser bei den meisten Anbietern auf bestimmte Bundesländer bzw. Regionen bezieht. So hat der Marktführer Alnatura mittlerweile rd. 35 Filialen, vor allem in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Gerade in Mittel- und Großstädten treten die Biosupermärkte auch als Nachfolgenutzungen auf den Flächen ehemaliger konventioneller Lebensmittelbranchen auf.

5. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Planung und Genehmigung von Einzelhandelsstandorten stellen das **Baugesetzbuch** (BauGB) und die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) dar. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe,¹ 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, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche,² die Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes in der Regel erforderlich. Nach § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt erfasst. In

¹ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

² Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Bezug auf die Beurteilung der genannten Auswirkungen sind vor allem die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des geplanten Betriebs zu berücksichtigen.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) geht im Abschnitt 2.3 ausführlich auf Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen ein.¹

Die Ziele der Landesplanung bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe beziehen sich insbesondere auf folgende **Prüfkriterien**:

- **Kongruenzgebot**

Verkaufsflächen und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

- **Konzentrationsgebot**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

- **Integrationsgebot**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lage zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortimentes ergibt.

¹ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 21.01.2008

- **Abstimmungsgebot**
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen.
- **Beeinträchtigungsverbot**
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.

Aktualisierung des Baugesetzbuches (BauGB)

In der aktualisierten Fassung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 sind in § 9 (2a) für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur **Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, folgende Regelungen getroffen:

- In einem Bebauungsplan können bestimmte Arten der allgemein zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig bzw. nicht zulässig oder als ausnahmsweise zulässig festgelegt werden.
- Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.
- Bei den Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Nutzungen ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu berücksichtigen, das Aussagen der Gemeinde / eines Gemeindeteils enthält.
- In den zu erhaltenden / zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den Versorgungsbereichen dienen, vorhanden sein oder durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorgesehen sein.

Mit der aktuellen Regelung des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB werden die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe-

oder Handwerksbetriebes in Gemengelage erleichtert. Diese Erleichterung findet aber gem. § 34 Abs. 3a Satz 2 BauGB keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll also auch ausdrücklich die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Dabei genügt die Möglichkeit einer solchen Beeinträchtigung.

Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach der Verordnung allgemein zulässig wäre. In der Novellierung des BauGB von 2004 wird im Abs. 3 ausgeführt, dass von dem Vorhaben (nach Abs. 1 / 2) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Die potenziellen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung darzulegen.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich sind Einzelhandelsbetriebe nicht vorgesehen. Sollen dort solche Betriebe genehmigt werden, setzt dies die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus.

Großflächiger Einzelhandel

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung, nach der Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 BauNVO bein-

haltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn dies zutrifft (ab ca. 800 m² Verkaufsfläche¹), dann ist zu klären:
- Liegen Auswirkungen vor? Wenn dies der Fall ist, gilt die Zulässigkeit nur für ein Kern- oder ein Sondergebiet.

Anders als in der vorhergehenden Bewertungspraxis sind für die Einstufung mehrerer Einzelhandelsbetriebe als "ein" großflächiger Betrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2, die in der zusammenführenden Betrachtung den Schwellenwert der Großflächigkeit erreichen, nicht mehr zu erwartende Agglomerationseffekte, sondern das Vorliegen einer Funktionseinheit erforderlich.² Die künftige Behandlung orientiert sich somit nicht mehr an den aus der Nachbarschaft resultierenden Marktwirkungen eines Betriebes.

Ausschluss / Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Die Anwendung der §§ 11 Abs. 3 BauNVO und 34 BauGB erfolgt stets einzelfallbezogen und stellt wegen des Einzelfallcharakters nur eine Reaktion dar. Lediglich eine Bauleitplanung kann vorbeugende Regelungen treffen und damit zukünftige Entwicklungen systematisch steuern. Die sicherste Form der Problembewältigung für die kommunale Praxis sind die im BauGB und in der BauNVO ausgeführten **Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen** zum Ausschluss und / oder zur Gliederung von Einzelhandelsflächen.

Über die Beschränkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus können Gemeinden weitergehende Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (auch für nicht großflächige Betriebe) treffen. Nach §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO können – ggf. räumlich beschränkt – Einzelhandelsbetriebe generell oder bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

¹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben lt. § 11 Abs. 3 BauNVO.

² ebd.

Weiter differenzierende Bebauungsplanfestsetzungen sind möglich, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Festsetzungen von zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen sind in der Rechtsprechung umstritten. Einzelhandelsbetriebe einzelner Branchen oder Warengruppen können dagegen ausgeschlossen werden. Positive wie negative (Branchen-)Festsetzungen sind gleichermaßen bei Vorliegen der sonstigen materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach §§ 11 Abs. 5 und 9 BauNVO als Gliederungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Baugebiete zulässig.

Zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der aus städtebaulichen Gründen notwendigen Beschränkungen in der Zulässigkeit von einzelnen Branchen oder Warengruppen kann auf die Klassifikation des Statistischen Bundesamtes zu den Einzelhandelsbereichen sowie auf die Differenzierung von zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der vorliegenden Untersuchung verwiesen werden.

Zur Durchsetzung einer städtebaulich ausgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung sind folgende Steuerungs- und Ordnungsmaßnahmen zu empfehlen¹:

„Zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sind **Einzelhandels- und Zentrenkonzepte** aufzustellen bzw. zu aktualisieren. In diesen räumlich-funktionalen Zentrenkonzepten muss auch die Nah- und Grundversorgung einen hohen Stellenwert haben. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einer Stadt sollte möglichst mit den Kommunen des Umlandes abgestimmt werden. Darüber hinaus ist eine laufende stadtregionale Kooperation mit den Umlandgemeinden zu empfehlen.

Zur Umsetzung des Zielkonzeptes sollten bezogen auf die Grund- und Nahversorgung an geeigneten Standorten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entsprechende **Sondergebiete** für die Ansiedlung oder Erweiterung von Supermärkten und Discountmärkten festgesetzt werden. Es gilt, mehr mit positiven Standortangeboten als mit Verboten zu agieren. Entsprechende Sondergebietsfestsetzungen können die notwendige Investitions- und Planungssicherheit (auch für Erweiterungen) vermitteln.

Es ist sinnvoll, ständigen **Kontakt mit den zuständigen Vertretern der Supermarkt- und Discountmarktketten** zu halten und zu versuchen, Neuansiedlungen solcher Märkte entsprechend dem Zentrenkonzept ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche auszurichten. Es sollte kooperativ nach einer möglichst großen gemeinsamen Schnittmenge der betrieblichen Interessen und der städtebaulichen Interessen gesucht werden.

Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in **Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten** konsequent

¹ vgl. Dr. Heinz Janning, Beigeordneter der Stadt Rheine, Das Instrumentarium des Städtebaurechts zur Sicherung der Nahversorgung, in: Land ohne Läden? Alternative Möglichkeiten der Lebensmittelversorgung, NRW-Tagung 02.11.2004

durch entsprechende **Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO** ausgeschlossen oder doch zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Supermärkte und Discountmärkte interessanten Randbereichen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können.

Ältere Plangebiete sind auf die neue BauNVO umzustellen, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen.

Trotz des neuen § 34 Abs. 3 BauGB kann sich eine **zentrenorientierte Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche** empfehlen. Dabei ist die durch § 13 BauGB 2004 neu eingeführte Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens zu nutzen.

Insgesamt gilt es, die vorhandenen Instrumente des Planungsrechts auf der Basis eines fundierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konsequent zu nutzen. [...] Probleme bei der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels [sind] in der Regel nicht auf Unzulänglichkeiten des Rechts, sondern auf Vollzugsdefizite und auf politische Fehlentscheidungen zurückzuführen, [...].

Zur Umsetzung der Zentrenkonzepte und damit gleichzeitig auch zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung steht [...] ein geeignetes und ausreichend differenziertes Steuerungsinstrument zur Verfügung.“

II. Strukturdaten und Kaufkraft der Stadt Zeven

1. Strukturdaten

1.1 Geografische Lage und Einordnung in die Landesplanung

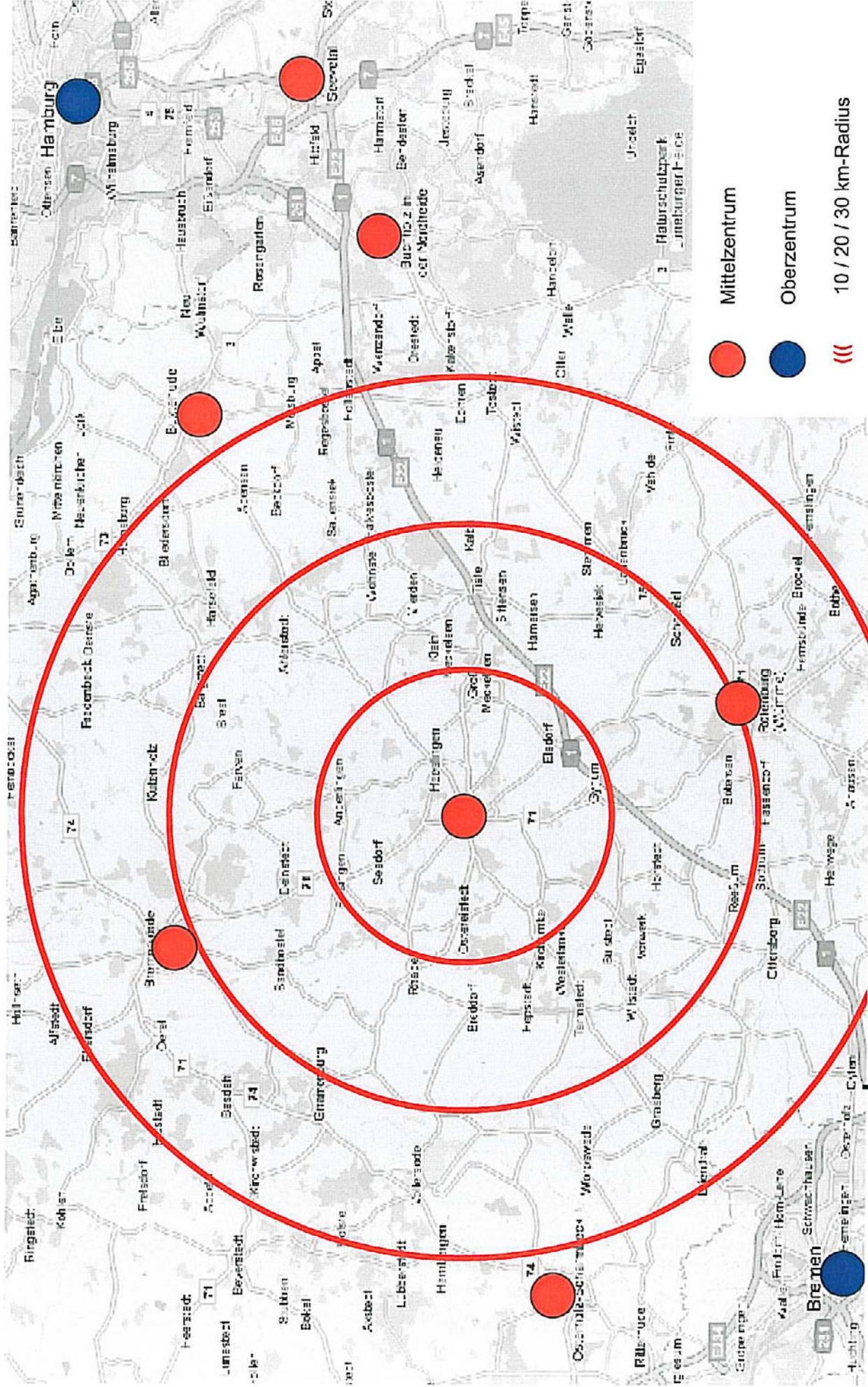
Die ca. 13.350 Einwohner zählende Stadt Zeven übernimmt nach den Zielen der Raumordnung als Mittelzentrum Versorgungsfunktionen im Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Zusammen mit den Gemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen bildet die Stadt Zeven die gleichnamige Samtgemeinde. Die Stadt ist dem Kreis Rotenburg (Wümme) zugeordnet und stellt einen bedeutenden Industriestandort zwischen Elbe und Weser mit weltweit tätigen Unternehmen unterschiedlicher Branchen dar. Aufgrund einer dynamischen Gewerbeflächen- und Einwohnerentwicklung konnte in den letzten Jahrzehnten eine umfangreiche Infrastruktur ausgebaut werden, die neben allen Schultypen ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot bereithält.

Die einzelhandelsbezogenen Wettbewerbsbedingungen der Stadt werden durch die siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen bestimmt. So befinden sich in einer Entfernung von ca. 20 km die Mittelzentren Rotenburg (Wümme) und Bremervörde. Die Oberzentren Bremen und Hamburg liegen ca. 40 bzw. 60 km entfernt, so dass die Stadt Zeven auf dem Einzelhandelssektor **starken regionalen Wettbewerbswirkungen** ausgesetzt ist.¹

Wichtige regionale und überregionale Verkehrsverbindungen der Stadt Zeven stellt die Bundesstraße 71 zu den umliegenden Städten und Gemeinden sowie zur Autobahn A 1 her, so dass die Stadt über eine leistungsfähige Anbindung an das Fernstraßennetz verfügt. Das Angebot öffentlicher Verkehrsmittel beschränkt sich auf den regionalen Busverkehr. Der nächste Bahnanschluss befindet sich in Rotenburg (Wümme) und Scheeßel.

¹ vgl. Karte 1: Lage im Raum

Karte 1: Lage im Raum



Kartengrundlage: Google - Kartendaten 2009
GMA-Darstellung 2009

1.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In der Samtgemeinde Zeven leben derzeit ca. 22.646 Einwohner, davon entfallen auf die Stadt Zeven ca. 60 %. Die Mitgliedsgemeinde Heeslingen vereinigt ca. 21 % der Einwohner auf sich, in Elsdorf und Gyhum leben ca. 9 % bzw. 10 % der Einwohner.

Innerhalb der Stadt Zeven kommt der Kernstadt die größte Bedeutung als Siedlungsbe-
reich zu. Auf die sonstigen Ortsteile entfallen jeweils zwischen ca. 80 und 380 Einwohner,
so dass nur eine geringe Bevölkerungskonzentration außerhalb der Kernstadt festzustel-
len ist (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Einwohnerverteilung in der Samtgemeinde Zeven

Ortsteil / Mitgliedsgemeinde	Einwohner	
	abs.	in %
Bademühlen	212	0,9
Badenstedt	381	1,7
Brauel	355	1,6
Brümmerhof	79	0,3
Brüttendorf	216	0,9
Oldendorf	338	1,5
Wistedt	266	1,2
Zeven	11.704	51,7
Stadt Zeven gesamt	13.551	59,8
Gemeinde Elsdorf	2.086	9,2
Gemeinde Gyhum	2.324	10,3
Gemeinde Heeslingen	4.685	20,7
Samtgemeinde Zeven gesamt	22.646	100,0
Quelle: GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Angaben der Samtgemeinde Zeven, Stand: 30.06.2008 (Hauptwohnsitze)		

Die Einwohnerentwicklung der Samtgemeinde ist in den letzten zehn Jahren durch einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs geprägt. Steigende Einwohnerzahlen sind dabei ins-
besondere für die Stadt Zeven festzustellen, während in den anderen Mitgliedsgemeinden

seit Mitte des Jahrzehntes eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen eingetreten ist (vgl. Tabelle 4).

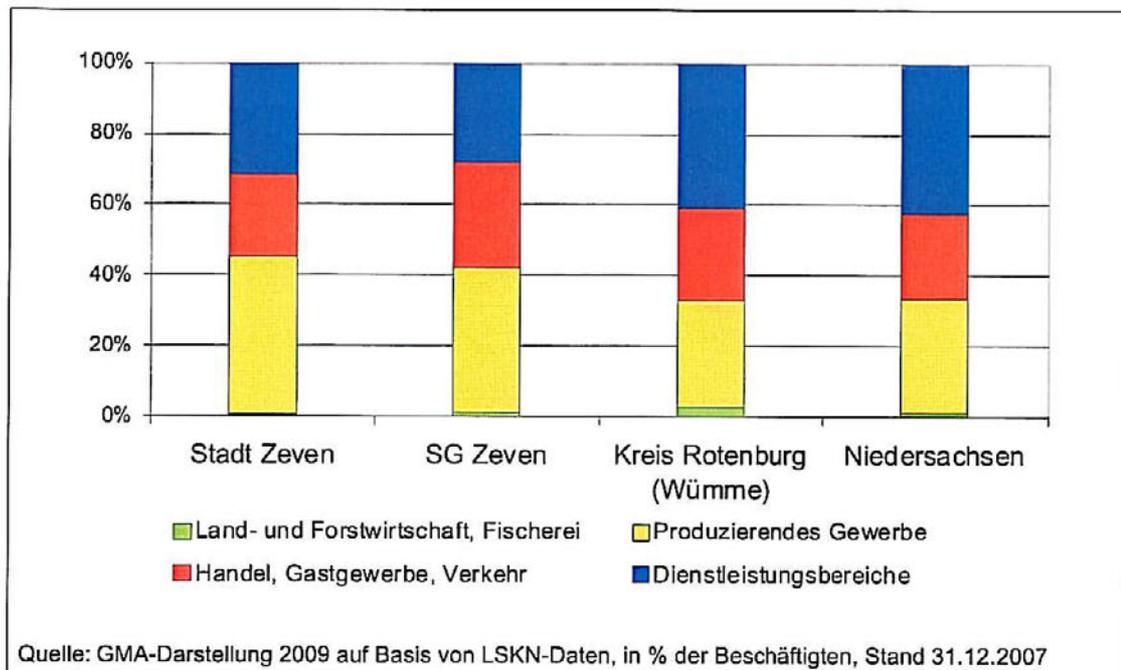
Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in der Samtgemeinde Zeven

Mitgliedsgemeinde	Zeven	Elsdorf	Gyhum	Heeslingen	SG Zeven gesamt	1999 = 100,0
Jahr	Zahl der Einwohner					
1999	11.888	1.935	2.284	4.625	20.732	100,0
2000	12.023	1.967	2.327	4.721	21.038	101,5
2001	12.137	2.014	2.362	4.724	21.237	102,4
2002	12.315	2.042	2.374	4.796	21.527	103,8
2003	12.446	2.047	2.398	4.783	21.674	104,5
2004	12.531	2.079	2.457	4.837	21.904	105,7
2005	12.631	2.099	2.411	4.876	22.017	106,2
2006	12.832	2.121	2.401	4.790	22.144	106,8
2007	13.105	2.087	2.390	4.817	22.399	108,0
2008	13.223	2.104	2.369	4.816	22.512	108,6

Quelle: GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Angaben des LSKN, Stand: jeweils 30.06.

1.3 Arbeitsmarkt und Pendlerströme

Gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sind die Stadt und die Samtgemeinde Zeven durch einen überdurchschnittlichen Anteil des Produzierenden Gewerbes geprägt, der mit einer geringeren Bedeutung des Dienstleistungssektors einhergeht (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Die Beschäftigtenstruktur im Vergleich

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausstrahlungskraft der Stadt Zeven (Samtgemeinde Zeven) zeigt sich mit 4.211 (6.162) Einpendlern und 2.067 (4.608) Auspendlern ein deutlicher **Berufseinpenderüberschuss**,¹ der die regionale Bedeutung der Stadt Zeven als Arbeitsort belegt.

Aufgrund der günstigen demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestehen damit grundsätzlich positive Entwicklungsperspektiven für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Zeven.

1.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Entsprechend der stadtgeschichtlichen Entwicklung der Stadt Zeven bzw. der Samtgemeinde ist eine heterogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur standortprägend. Gleichwohl bildet die Kernstadt Zeven sowohl einwohnerbezogen als auch infrastrukturelle den eindeutigen Schwerpunkt des Gemeinwesens. So fungiert die Zevener Innenstadt insbesondere als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum und als Standort öffentlicher

¹ Stand: 30.06.2006, vgl. Agentur für Arbeit, Gemeindedatenreport Juni 2006

und kirchlicher Einrichtungen, so dass eine hohe Nutzungsintensität mit vielfältigen Synergieeffekten vorliegt.

Die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt wurde durch Ausbau einer Stadtkernentlastungsstraße im Zuge der Kivinanstraße erheblich gefördert, da hierdurch eine umfangreiche Verkehrsentlastung der Stadtmitte ermöglicht wurde. Der Ausbau der Fußgängerzone Lange Straße und die Verkehrsberuhigung der angrenzenden Straßenzüge haben aus gutachterlicher Sicht wesentlich dazu beigetragen, dass die Stadtmitte ihre Zentralfunktion als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt bis heute bewahrt hat.

Im Hinblick auf die landschaftlichen Rahmenbedingungen ist von Bedeutung, dass die Einbindung des Stadtgebietes in die Geestlandschaft und die Mehde-Aue im Zusammenwirken mit Mooren und Wäldern zu einer hohen Wohn- und Freizeitqualität beiträgt. Touristische Bedeutung haben u. a. der Radfernweg von Hamburg nach Bremen, das „Aqua-Fit“, das Königin-Christinen-Haus mit Galerie sowie das Ensemble des Museums Kloster Zeven mit der St. Viti Kirche sowie dem Heimathausgelände in der Gemeinde Heeslingen.

Unter Anlegung städtebaulicher und einzelhandelsbezogener Kriterien verfügt nur die Zevener Kernstadt über eine verdichtete Bau- und Versorgungsstruktur, die eine auf die Samtgemeinde bezogene Mittelpunktfunktion erkennen lässt. Ergänzt durch ein umfangreiches schulisches Angebot, Kindergärten, kirchliche Gemeindezentren und das Rathaus verfügt die Stadtmitte über einen Bedeutungsüberschuss, der günstige Voraussetzungen für den Ausbau der Einzelhandelsfunktionen bietet. Diese Einschätzung gilt auch für die städtebauliche Erlebbarkeit der Innenstadt, die rund um die Fußgängerzone Lange Straße ein vielfältiges Versorgungsangebot bereithält.

Nach dem Willen der Stadt Zeven soll die Innenstadt in ihren Zentralfunktionen gestärkt und angebotsbezogen ergänzt werden, so dass u. a. im Rahmen des laufenden Förderprojektes „Stadtumbau West“ eine zielgerichtete Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums angestrebt wird.

2. Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Zeven

Als einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem die Verbraucher sich überwiegend zum Einkauf in die Stadt Zeven orientieren. Das Nachfrageverhalten im Marktgebiet wird durch die spezifische Struktur der Verbraucher beeinflusst.

Die **Abgrenzung des Einzugsgebietes** erfolgt unter Berücksichtigung folgender Erhebungen / Bewertungen:

- Ergebnisse der Kundenwohnorterberhebung durch den Einzelhandel in der Stadt Zeven im Januar / Februar 2009,
- Bewertung der topografischen und siedlungsstrukturellen Bedingungen sowie der Verkehrserschließung des Raumes,
- Bewertung der übergemeindlichen Wettbewerbssituation, wobei insbesondere das Einzelhandelsangebot in den benachbarten Zentralen Orten berücksichtigt wird,
- die Pendlerbewegungen (Ein- und Auspendler).

Bei der in 44 Einzelhandelsbetrieben der Stadt Zeven durchgeführten Kundenwohnorterberhebung wurden die Wohnorte von insgesamt 26.625 Kunden erfasst (vgl. Tabelle 4). Insgesamt stammen ca. 57 % der befragten Kunden aus der Stadt Zeven. Für die sonstigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven liegt der Kundenanteil bei ca. 16 %. Darüber hinaus besitzt die Einkaufsstadt Zeven mit einem Anteil von ca. 27 % auswärtigen Kunden eine Ausstrahlungskraft in das Umland.

Die **Intensität der übergemeindlichen Verflechtungen** mit den Nachbargemeinden ist anhand der Kennziffern „Kundenanteil an der Gesamtkundenanzahl“ sowie „Kundenanteil an der Einwohnerzahl der Herkunftsgemeinde“ zu bewerten. Für die an der Kundenerhebung beteiligten Betriebe ist die höchste übergemeindliche Verflechtungsintensität mit den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven festzustellen. Darüber hinaus zählen die Samtgemeinden Selsingen und Tarmstedt zum Einzugsgebiet der Stadt.

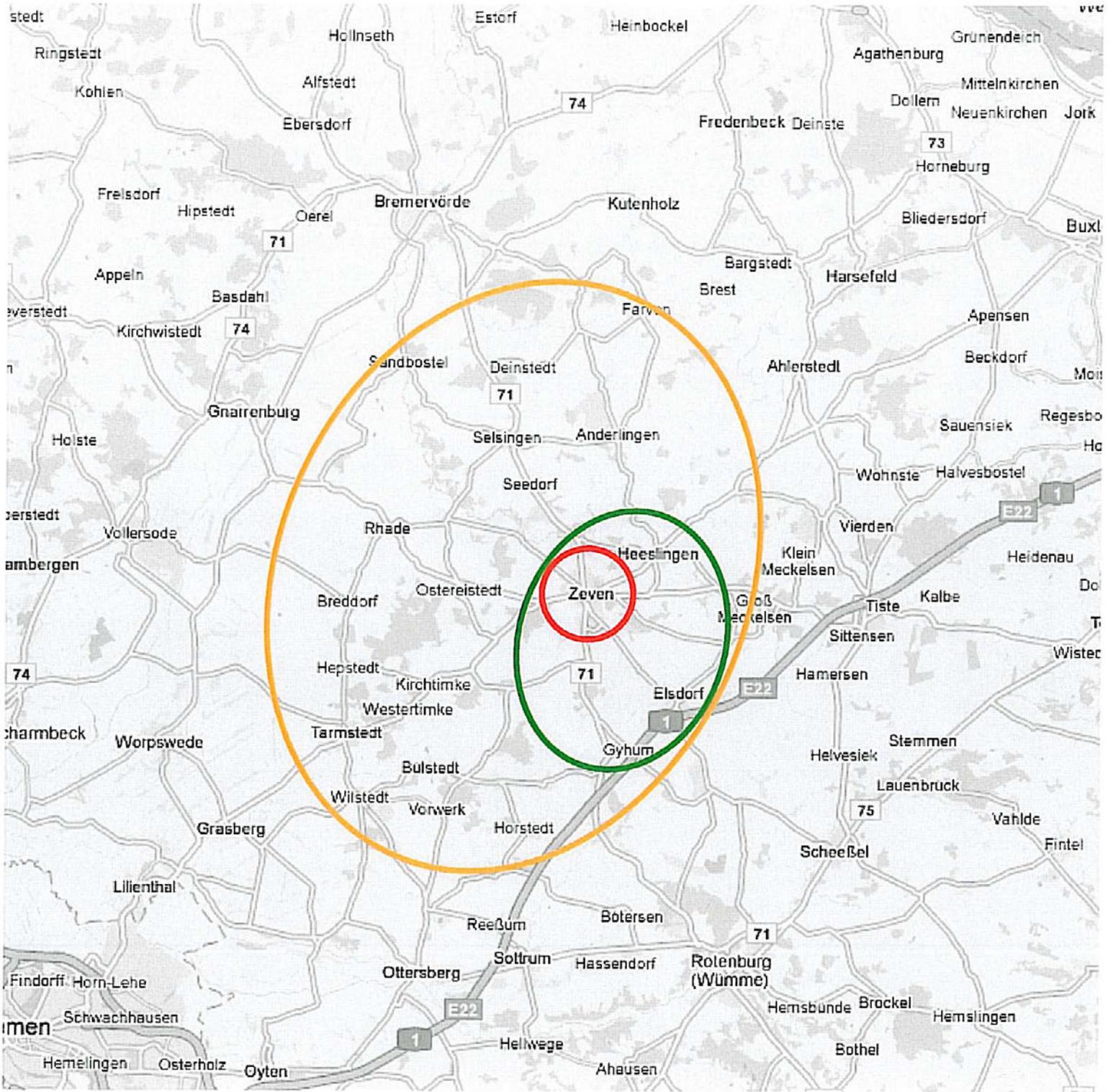
Tabelle 5: Wohnorte der Einzelhandelskunden in der Stadt Zeven

Kundenwohnort (Stadt / Gemeinde)	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Kunden	Kunden in % der Gesamt- kundenzahl*	Kunden in % der Einwohner
Zeven	13.551	17.318	57,3	127,8
Elsdorf	2.086	783	4,7	37,5
Gyhum	2.324	716	2,5	30,8
Heeslingen	4.685	1.405	7,3	30,0
Mitgliedsgemeinden allgemein	./.	170	1,0	./.
Samtgemeinde Zeven gesamt**	22.646	20.392	72,8	90,0
Bremervörde	19.023	224	1,0	1,2
Fintel	7.524	27	***)	0,4
Gnarrenburg	9.457	247	1,2	2,6
Harsefeld	20.292	165	0,6	0,8
Rotenburg (Wümme)	22.036	271	1,0	1,2
Scheeßel	12.939	329	0,9	2,5
Selsingen	9.402	1.463	5,7	15,6
Sittensen	10.968	599	3,3	5,5
Sottrum	14.395	110	0,2	0,8
Tarmstedt	10.814	1.138	3,8	10,5
sonstige Städte / Gemeinden im Umland	./.	929	5,3	./.
sonstige Herkunftsorte von Besuchern / Gästen / Ar- beitspendlern	./.	731	4,2	./.
gesamt	./.	26.625	100,0	./.
* gewichtet				
** inkl. Mitgliedsgemeinden allgemein				
*** unter 0,1 %				
Quelle: GMA-Kundenwohnortenerhebung 2009, Einwohnerstand 30.06.2008				

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Kundenwohnortenerhebung lässt sich das Einzugsgebiet nach der Verflechtungsintensität in folgende drei Zonen untergliedern:¹

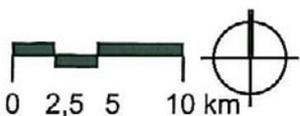
¹ vgl. Karte 2: Einzugsgebiet

Karte 2: Einzugsgebiet



- Zone I
- Zone II
- Zone III

Kartengrundlage: Google - Kartendaten 2009
GMA-Darstellung 2009



Zone I	Stadt Zeven	ca.	13.550 Einwohner
Zone II	Gemeinden Elsdorf, Gyhum, Heeslingen	ca.	9.100 Einwohner
Zone III	Samtgemeinden Selsingen und Tarmstadt	ca.	20.220 Einwohner

Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben derzeit ca. 42.870 Einwohner. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einerseits nicht alle in der Stadt Zeven ansässigen Geschäfte gleichermaßen in das Umland ausstrahlen. Andererseits erschließt insbesondere der qualifizierte und spezialisierte Einzelhandel der Stadt Zeven teilweise auch größere Marktgebiete. Die Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnhaft sind, werden im Folgenden als Streuumsätze berücksichtigt.

Im Vergleich zur Abgrenzung des Einzugsgebietes in dem durch das Büro Dr. Steinröx erarbeiteten Einzelhandelsgutachten für die Stadt Zeven aus dem Jahre 2003 sind damit nur geringe räumliche Veränderungen festzustellen.¹ Aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der positiven Einwohnerentwicklung umfasst das aktuelle Einzugsgebiet ca. 6.900 Einwohner mehr als das Marktgebiet des Zevener Einzelhandels im Jahre 2003.

3. Kaufkraft

3.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

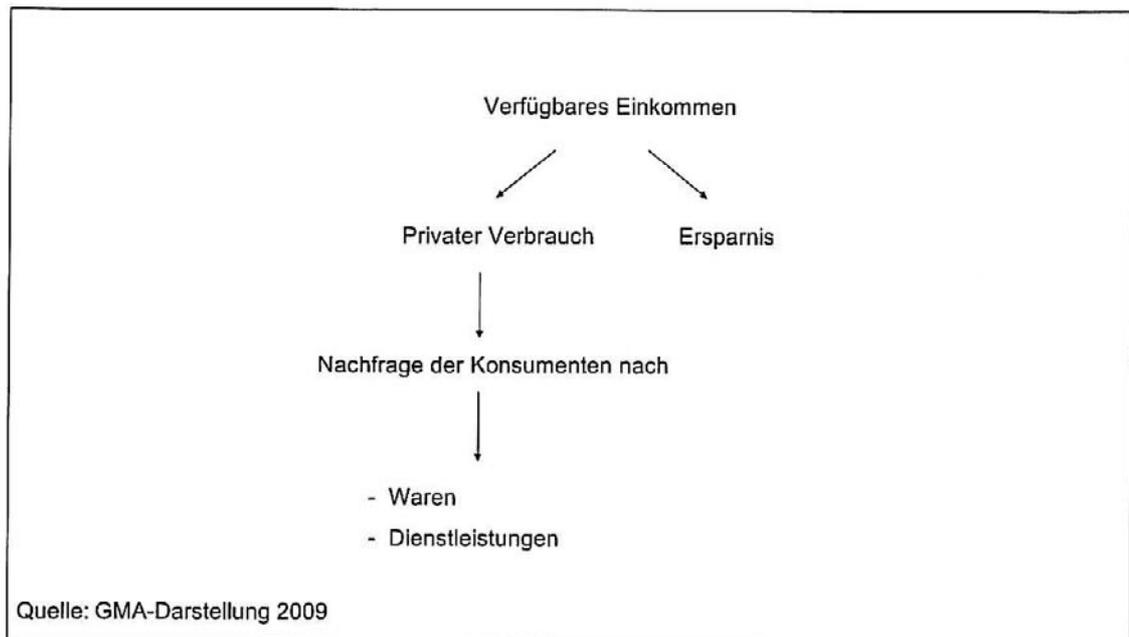
Die Grundlage für die Berechnung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen bildet das Nettosozialprodukt zu Faktorkosten, aus dem das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte abgeleitet wird. Die Nachfrage der Konsumenten nach Waren und Dienstleistungen errechnet sich aus dem verfügbaren Einkommen wie in Abb. 4 dargestellt.

Für die Planung von Einzelhandelsflächen können Dienstleistungskäufe vernachlässigt werden. Von Bedeutung sind lediglich die Warenkäufe der privaten Haushalte. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Warenkäufe sowohl in Ladengeschäften (Einzelhandel

¹ vgl. Dr. Steinröx Wirtschafts- und Kommunalberatung, Stadt Zeven - Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels -, 2003; Dem aktuell abgegrenzten Einzugsgebiet gehört Wangersen / Ahlerstedt nicht mehr an, dafür sind die Samtgemeinden Selsingen und Tarmstedt mit allen Mitgliedsgemeinden dem Einzugsgebiet des Zevener Einzelhandels zuzurechnen.

i. e. S.) als auch in Nichtladengeschäften (z. B. Versandhandel) wirksam werden können. Die **Pro-Kopf-Ausgaben** ohne Berücksichtigung regionaler Kaufkraftunterschiede belaufen sich derzeit auf **ca. 5.264,- €**.¹

Abb. 4: Einzelhandelsrelevante Nachfrage



Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben müssen um die regionalen Kaufkraftunterschiede bereinigt werden. Die Stadt Zeven weist mit einem regionalen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkoeffizienten** von **98,9** bezogen auf den Bundesdurchschnitt ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.² In den sonstigen Gemeinden des abgegrenzten Einzugsgebietes liegen die Kaufkraftkennziffern zwischen 97,4 in Selsingen und 104,3 in Elsdorf.

¹ GMA-Berechnungen auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden und diverser Verbände; ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.

² Die GfK, Nürnberg, ermittelt auf der Grundlage der Lohn- und Einkommensstatistiken das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für Städte und Gemeinden sowie Kreise bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im gesamten Bundesgebiet (Stand: 2007).

3.2 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Zeven

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Zeven beläuft sich derzeit auf ca. **224,9 Mio. €**, davon entfallen ca. 70,5 Mio. € auf die Stadt Zeven (Zone I), ca. 48,9 Mio. € auf die sonstigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven (Zone II) und ca. 105,5 Mio. € auf die Samtgemeinden Selsingen und Tarmstedt (Zone III). Die sortimentsbezogene Kaufkraft ist der Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Zeven

Sortiment / Warengruppe	Stadt Zeven (Zone I)	Elsdorf, Gyhum, Heeslingen (Zone II)	SG Selsingen, Tarmstedt (Zone III)	Einzugsgebiet gesamt
	in Mio. €			
Lebensmittel, Getränke	19,4	13,4	28,9	61,7
Bäckereihandwerk	2,2	1,6	3,4	7,2
Fleischereihandwerk	2,4	1,6	3,5	7,5
Nahrungs- und Genussmittel	24,0	16,6	35,8	76,4
Drogerie-, Parfümeriewaren	2,8	1,9	4,1	8,8
Apotheken-, Sanitätswaren	5,8	4,0	8,8	18,6
Gesundheit, Körperpflege	8,6	5,9	12,9	27,4
Blumen, Pflanzen	1,0	0,7	1,5	3,2
zoologischer Bedarf	0,5	0,3	0,8	1,6
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1,5	1,0	2,3	4,8
Bücher, Zeitschriften	1,4	1,0	2,2	4,6
Papier-, Büro-, Schreibwaren	1,6	1,0	2,3	4,9
Spielwaren	0,5	0,3	0,7	1,5
Bücher, PBS, Spielwaren	3,5	2,3	5,2	11,0
Damenbekleidung	3,7	2,6	5,6	11,9
Herrenbekleidung	2,1	1,4	3,1	6,6
Kinderbekleidung	0,4	0,3	0,6	1,3
Fortsetzung nächste Seite				

Fortsetzung von vorheriger Seite				
Sortiment / Warengruppe	Stadt Zeven (Zone I)	Elsdorf, Gyhum, Heeslingen (Zone II)	SG Selsingen, Tarmstedt (Zone III)	Einzugsgebiet gesamt
	in Mio. €			
Schuhe	1,7	1,2	2,5	5,4
Lederwaren	0,3	0,2	0,5	1,0
Sportartikel	0,8	0,6	1,2	2,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	9,0	6,3	13,5	28,8
Elektrogroß- / -kleingeräte	1,2	0,8	1,8	3,8
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	0,5	0,3	0,7	1,5
Unterhaltungselektronik	1,5	1,1	2,2	4,8
Ton-, Bildträger	0,7	0,5	1,1	2,3
Computer, Telekommunikation	1,5	1,0	2,2	4,7
Foto, Zubehör	0,9	0,7	1,4	3,0
Elektrowaren	6,3	4,4	9,4	20,1
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	1,4	0,9	2,1	4,4
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	4,4	3,1	6,6	14,1
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Kurzwaren	1,1	0,8	1,7	3,6
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	6,9	4,8	10,4	22,1
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	5,4	3,7	8,0	17,1
Teppiche, Bodenbeläge	0,7	0,5	1,0	2,2
Optik	0,6	0,5	0,9	2,0
Uhren, Schmuck	0,7	0,6	1,1	2,4
Autozubehör	1,4	1,0	2,1	4,5
Sportgeräte	0,9	0,6	1,4	2,9
Sonstige Einzelhandelswaren	1,0	0,7	1,5	3,2
Sonstiger Einzelhandel	10,7	7,6	16,0	34,3
Konsumgüter	46,5	32,3	69,7	148,5
Einzelhandelswaren gesamt	70,5	48,9	105,5	224,9
Quelle: GMA-Berechnungen 2009				

III. Einzelhandelsstruktur der Samtgemeinde Zeven

1. Einzelhandelsausstattung in der Samtgemeinde Zeven

Ungeachtet des schwerpunktmäßig auf die Stadt Zeven ausgerichteten Untersuchungsauftrags des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird nachfolgend eine Analyse und Bewertung der Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Zeven vorgenommen, um der übergemeindlichen Versorgungsbedeutung der Einkaufsstadt Zeven Rechnung zu tragen. Darüber hinaus soll dargestellt werden, ob und inwieweit die der Samtgemeinde angehörigen sonstigen Gemeinden über eigenständige Versorgungsstrukturen im Einzelhandel verfügen.

Zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar 2009) wurde folgender **Einzelhandelsbestand** in der Samtgemeinde Zeven ermittelt:

- 155 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks,
- eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 57.000 m² und
- ein Bruttoumsatz von ca. 135,3 Mio. €.

Die Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten für die Samtgemeinde Zeven lässt sich der Tabelle 7 entnehmen, wobei folgende Untersuchungsspezifika zu berücksichtigen sind:

- Die Betriebe wurden nach dem Umsatzschwerpunkt zugeordnet, sofern unterschiedliche Sortimente geführt werden.
- Die Verkaufsfläche wurde von GMA-Mitarbeitern durch Inaugenscheinnahme eingeschätzt.
- Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde auf Basis durchschnittlicher Betriebskennziffern (z. B. Flächenproduktivitätswert) eingeschätzt, wobei GMA-Vergleichswerte aus zahlreichen Untersuchungen des Einzelhandels zugrunde gelegt wurden.

Für die Einzelhandelsausstattung nach Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** wird von 48 Betrieben (= ca. 31 % der ansässigen Betriebe) auf gut einem Viertel der Gesamtverkaufsfläche knapp die Hälfte des Einzelhandelsumsatzes der Samtgemeinde Zeven erzielt. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus großflächigen SB-Märkten und kleinstrukturierten Betrieben auf. Den größten Anbieter in der Samtgemeinde bildet das Marktkauf SB-Warenhaus in der Stadt Zeven, das durch Lebensmitteldiscountmärkte überwiegend an dezentralen Standorten und wenigen Lebensmittelsupermärkte in zentralen bzw. wohnungsnahen Lagen ergänzt werden. Im Vergleich aller Warengruppen weisen die Nahrungs- und Genussmittelbetriebe erwartungsgemäß eine sehr hohe Flächenproduktivität auf.
- Der Sparte **Gesundheit, Körperpflege** sind ca. 8 % der Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 2 % und einem Umsatzanteil von ca. 9 % zuzuordnen. Im Vergleich der Warengruppen weisen die Betriebe eine kleinteilige Struktur auf, die in erster Linie durch Apotheken, Drogeriemärkte und wenige Fachgeschäfte gekennzeichnet ist.
- Für den Bereich **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf** ist – bei Anteilen von ca. 6 % der Betriebe, ca. 7 % der Verkaufsfläche und ca. 4 % des Umsatzes – ein durch größere und großflächige Betriebe geprägter Einzelhandelsbesatz zu konstatieren.
- Das Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich bei **Büchern, Schreib- und Spielwaren** beschränkt sich auf 7 Betriebe (ca. 5 % der Betriebe), die ca. 2 % der Verkaufsfläche belegen und ca. 2 % des Einzelhandelsumsatzes erzielen. Damit handelt es sich überwiegend um eine kleinteilige Angebotsstruktur. Im Bereich der Schreib- und Spielwaren wird das Angebot durch ein größeres Fachgeschäft in der Innenstadt ergänzt.
- Die Angebotsvielfalt bei den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist mit einer Ausstattung von ca. 14 % der Betriebe sowie jeweils ca. 10 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes im Vergleich zu größengleichen Mittelzentren relativ gering.

Das Angebot ist durch inhabergeführte Fachgeschäfte und filialisierende Fachmärkte gekennzeichnet.

- Im langfristigen Angebotsbereich sind die **Elektrowaren** mit einem großflächigen Fachmarkt und einer differenzierten Ausstattung kleinerer und mittlerer Fachgeschäfte enthalten (ca. 7 % der Betriebe, ca. 3 % der Verkaufsfläche und ca. 5 % des Umsatzes).
- Die Warengruppe **Hausrat, Möbel, Einrichtungen** ist mit ca. 11 % der Betriebe und ca. 17 % der Verkaufsfläche durch Spezialanbieter der Bereiche Glas / Porzellan / Geschenkartikel, Möbel, Kunstgewerbe / Antiquitäten und Heimtextilien / Raumausstattung geprägt.
- Auf die **sonstigen**, dem langfristigen Bedarf zugeordneten **Sortimente** entfallen ca. 19 % der Betriebe, ca. 34 % der Verkaufsfläche und ca. 15 % des Umsatzes. Als flächenintensive Betriebstypen mit vergleichsweise geringer Raumleistung sind in dieser Sparte die Bau- und Gartenbedarfsanbieter (inkl. Bodenbeläge, Teppiche) festzuhalten. Eine hohe Spezialisierung kleiner Fachgeschäfte ist in den Sortimenten Optik, Uhren / Schmuck und Fahrräder gegeben.

Tabelle 7: Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Einzelhandelsausstattung Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Lebensmittel, Getränke	29		14.260		54,7	
Bäckereihandwerk	13		310		2,3	
Fleischereihandwerk	6		220		4,4	
Nahrungs- und Genussmittel	48	31,0	14.790	26,0	61,4	45,4
Drogerie-, Parfümeriewaren	5		950		3,4	
Apotheken-, Sanitätswaren	7		370		9,3	
Gesundheit, Körperpflege	12	7,7	1.320	2,3	12,7	9,4
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	9	5,8	3.760	6,6	4,8	3,5
Fortsetzung nächste Seite						

Fortsetzung von vorheriger Seite						
Einzelhandelsausstattung Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Bücher, Schreib- und Spielwaren	7	4,5	1.000	1,8	2,7	2,0
Bekleidung	14		4.420		10,2	
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	7		1.380		3,6	
Bekleidung, Schuhe, Sport	21	13,6	5.800	10,2	13,8	10,2
Elektrogeräte, Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör, Unterhaltungselektronik	6		1.410		6,2	
Computer, Telekommunikation, Foto, Zubehör	5		210		0,5	
Elektrowaren	11	7,1	1.620	2,8	6,7	4,9
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	5		2.360		3,0	
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	7		3.870		5,5	
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Kurzwaren	6		3.370		4,6	
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	18	11,6	9.600	16,8	13,1	9,7
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Teppiche, Bodenbeläge	15		17.120		16,4	
Optik, Uhren, Schmuck	6		300		0,9	
Sportgeräte	5		1.290		1,9	
Autozubehör, sonstige Einzelhandelswaren	3		400		0,9	
Sonstiger Einzelhandel	29	18,7	19.110	33,5	20,1	14,9
Konsumgüter	107	69,0	42.210	74,0	73,9	54,6
Einzelhandelswaren gesamt	155	100,0	57.000	100,0	135,3	100,0
Aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 3 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen.						
Quelle: GMA-Bestandserhebung, Januar 2009						

Im Fazit weist das Einzelhandelsangebot der Samtgemeinde Zeven Schwerpunkte im kurzfristigen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Blumen / Pflanzen) sowie im langfristigen Bedarf bei Hausrat / Möbel / Einrichtungen sowie Bau- und Heimwerkerbedarf auf. Dagegen ist nur ein geringes Angebot im mittelfristigen Bedarf (Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport) gegeben.

2. Einzelhandelsausstattung in den Mitgliedsgemeinden

Differenziert nach den Mitgliedsgemeinden stellt sich die Einzelhandelsausstattung wie folgt dar (vgl. Tabelle 8):

- Die größte Einzelhandelsbedeutung besitzt die **Stadt Zeven**, in der ca. 79 % der Betriebe mit ca. 86 % der Verkaufsfläche und ca. 88 % des Umsatzes ansässig sind. Damit übernimmt die Stadt Zeven als größte Mitgliedsgemeinde und als landesplanerisch ausgewiesener Zentraler Ort mit mittelzentraler Bedeutung weitreichende Versorgungsfunktionen für die kleineren Mitgliedsgemeinden.
- Die Gemeinden Elsdorf und Gyhum besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung als Einzelhandelsstandorte. In Elsdorf sind insgesamt vier kleinteilige Betriebe ansässig; in der Gemeinde Gyhum wird eine ausschnittweise Grundversorgung durch großflächige Fachmärkte der Angebotssegmente Gartenbedarf und Fliesen mit übergemeindlicher Ausstrahlungskraft ergänzt.
- Mit ca. 13 % der Betriebe, ca. 8 % der Verkaufsfläche und ca. 9 % des Umsatzes liegt in der Gemeinde Heeslingen eine bedarfsgerechte Grundversorgung vor. Magnetfunktionen übernimmt der großflächige Lebensmittelsupermarkt im Ortskern, der durch nahversorgungsbezogene und spezialisierte Angebote rund um das Thema Bauen und Wohnen ergänzt wird. In einer Ortsrandlage ist darüber hinaus ein Lebensmitteldiscountmarkt ansässig.

Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung der Samtgemeinde nach Mitgliedsgemeinden

Einzelhandelsausstattung Stadt / Gemeinde	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Zeven	122	78,7	49.200	86,3	118,4	87,5
Elsdorf	4	2,6	220	0,4	0,5	0,4
Gyhum	9	5,8	3.190	5,6	4,0	2,9
Heeslingen	20	12,9	4.390	7,7	12,4	9,2
Samtgemeinde Zeven gesamt	155	100,0	57.000	100,0	135,3	100,0

Quelle: GMA-Bestandserhebung, Januar 2009

Die Relation zwischen der Einzelhandelsausstattung und der Einwohnerverteilung der Mitgliedsgemeinden verdeutlicht die übergeordnete, auf die Samtgemeinde ausgerichtete Versorgungsbedeutung der Stadt Zeven.¹ In den sonstigen Mitgliedsgemeinden ist dem gegenüber nur eine (ausschnittweise) Grundversorgung gegeben.

Der Vergleich zur Verkaufsflächenausstattung der Stadt Zeven im Jahr 2003² zeigt einen Zuwachs um ca. 7.800 m² Verkaufsfläche (ca. + 19 %), so dass der bundesweite anhaltende Trend zur Verkaufsflächenexpansion auch in der Stadt Zeven ablesbar ist.³

3. Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe können – je nach sortimentspolitischer Ausrichtung und Standortlage – Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel übernehmen. Dem großflächigen Einzelhandel werden in Anlehnung an das Bauplanungsrecht Betriebe zugeordnet, die eine Verkaufsfläche von jeweils mindestens 800 m² (gleichbedeutend ca. 1.200 m² Geschossfläche) aufweisen (vgl. Tabelle 9).⁴

Auf den großflächigen Einzelhandel in der Samtgemeinde Zeven entfallen insgesamt ca. 14 % der Betriebe (= 21 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 61 % (= 34.780 m²) und einem Umsatzanteil von ca. 53 % (= 71,3 Mio. €), so dass im interkommunalen Vergleich eine leicht **überdurchschnittliche Bedeutung der Großbetriebe** im Kontext der Samtgemeinde festzustellen ist.⁵

¹ vgl. Karte 3: Einzelhandels- und Einwohnerverteilung

² vgl. Dr. Steinröx Wirtschafts- und Kommunalberatung, 2003, ebenda

³ Ein genauer Vergleich der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenausstattung, ist aus dem Steinröx-Gutachten nicht ableitbar, da dem Gutachten keine umfassende Bestandserhebung zugrunde liegt, sondern eine Fortschreibung von Bestandsdaten aus dem Jahre 1994 vorgenommen wurde; Ungenauigkeiten der Bestandsdaten im Rahmen der Vorläuferuntersuchung resultieren insbesondere aus der fehlenden Erfassung des kleinteiligen Einzelhandels.

⁴ vgl. Karte 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe

⁵ Zum Vergleich: Der Verkaufsflächenanteil großflächiger Einzelhandelsbetriebe beläuft sich in vergleichbaren Mittelstädten auf 50 – 60 % (Quelle: GMA-Vergleichswerte).

Karte 3: Einzelhandels- und Einwohnerverteilung

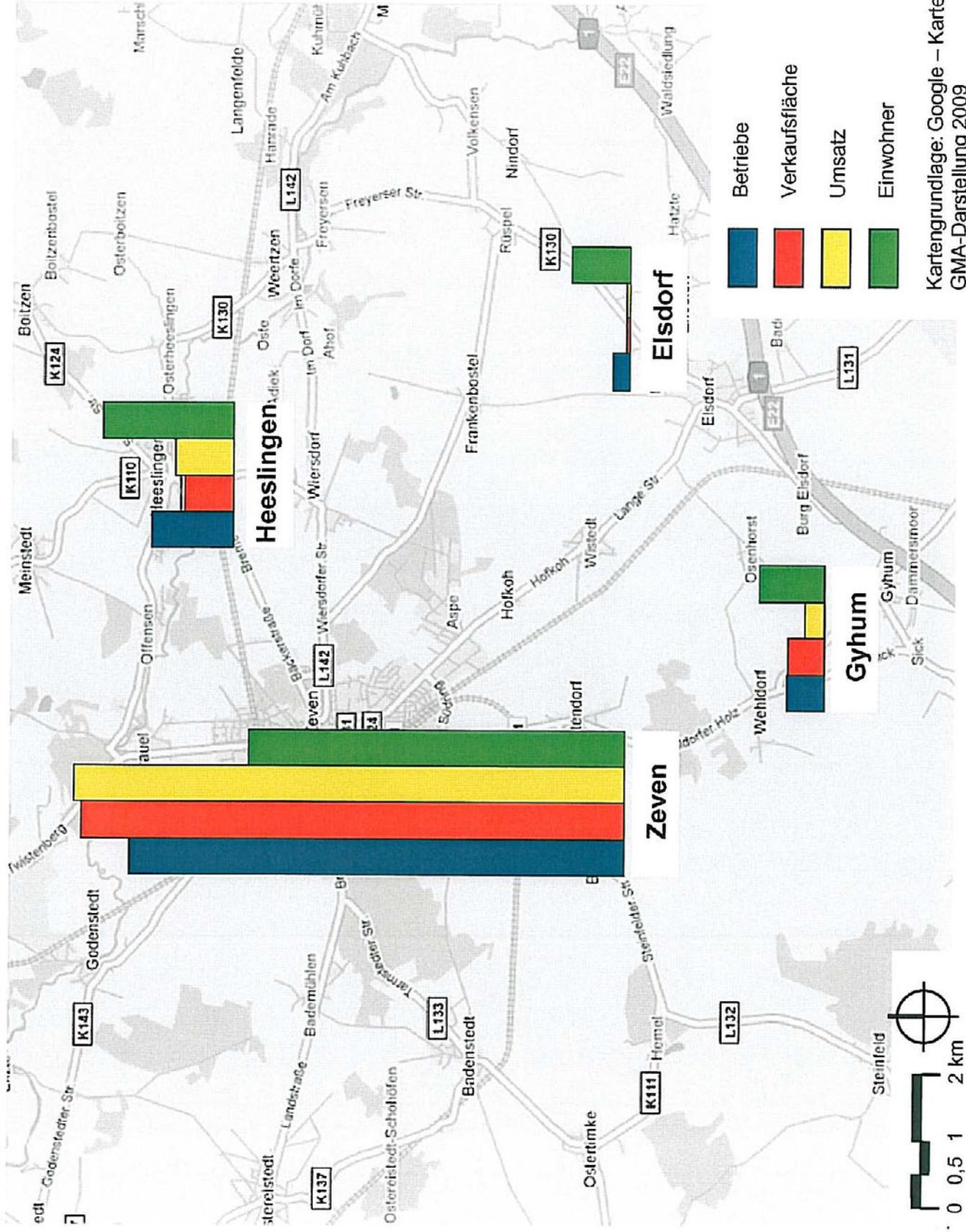


Tabelle 9: Struktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Zeven

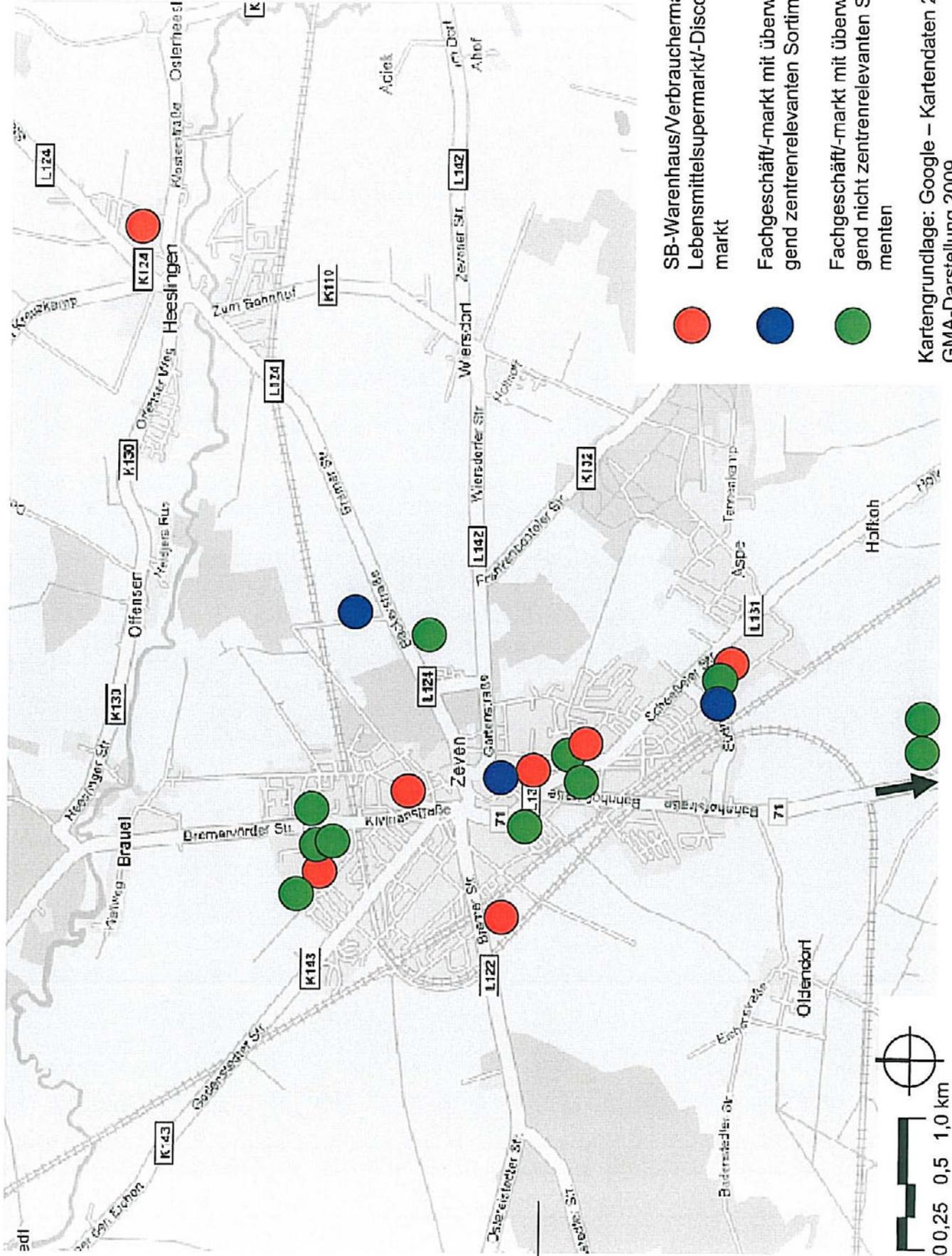
Betriebstyp Stadt / Gemeinde	Anzahl der großflächigen Betriebe [*]				
	überwiegend nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente			FG / FM ^{***} mit überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente	gesamt
	Lebensmitteleinzelhandel ^{**}	Warenhaus, (Textil-) Kaufhaus	Fachgeschäft, Fachmarkt		
Zeven	6	-	3	9	18
Gyhum	-	-	-	2	2
Heeslingen	1	-	-	-	1
Samtgemeinde Zeven gesamt	7	-	3	11	21
[*] Betriebe mit mehr als 800 m ² Verkaufsfläche ^{**} Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, -discountmarkt ^{***} Fachgeschäft, -markt Quelle: GMA-Bestandserhebung, Januar 2009					

Im Hinblick auf die Verbundeffekte mit benachbarten Einzelhandelsbetrieben ist darauf zu verweisen, dass sich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Samtgemeinde Zeven überwiegend außerhalb der Innenstadt befinden.¹ Insgesamt sind nur zwei Betriebe dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und ein Betrieb dem Ortskern von Heeslingen zugeordnet, während 11 Betriebe die Synergieeffekte der dezentralen Agglomerationsstandorte nutzen und sieben Betriebe an isolierten Standorten ansässig sind.

Angebotsschwerpunkte großflächiger Betriebe sind an den Standorten Northwest-Ring / Buchenstraße (5 großflächige Betriebe), Zum Hochkamp / Südring sowie Auf dem Quabben (jeweils 3 großflächige Betriebe) festzustellen. In der Zevener Innenstadt übernehmen ein großflächiger Lebensmittelsupermarkt und ein großflächiges Textilfachgeschäft wichtige Magnetfunktionen für die benachbarten kleinen und mittleren Einzelhandelsbetriebe.

¹ zur Abgrenzung der Versorgungszentren vgl. Kapitel III.6.

Karte 4: Großflächiger Einzelhandel



Kartengrundlage: Google – Kartendaten 2009
GMA-Darstellung 2009

4. Verkaufsflächenausstattung im Vergleich

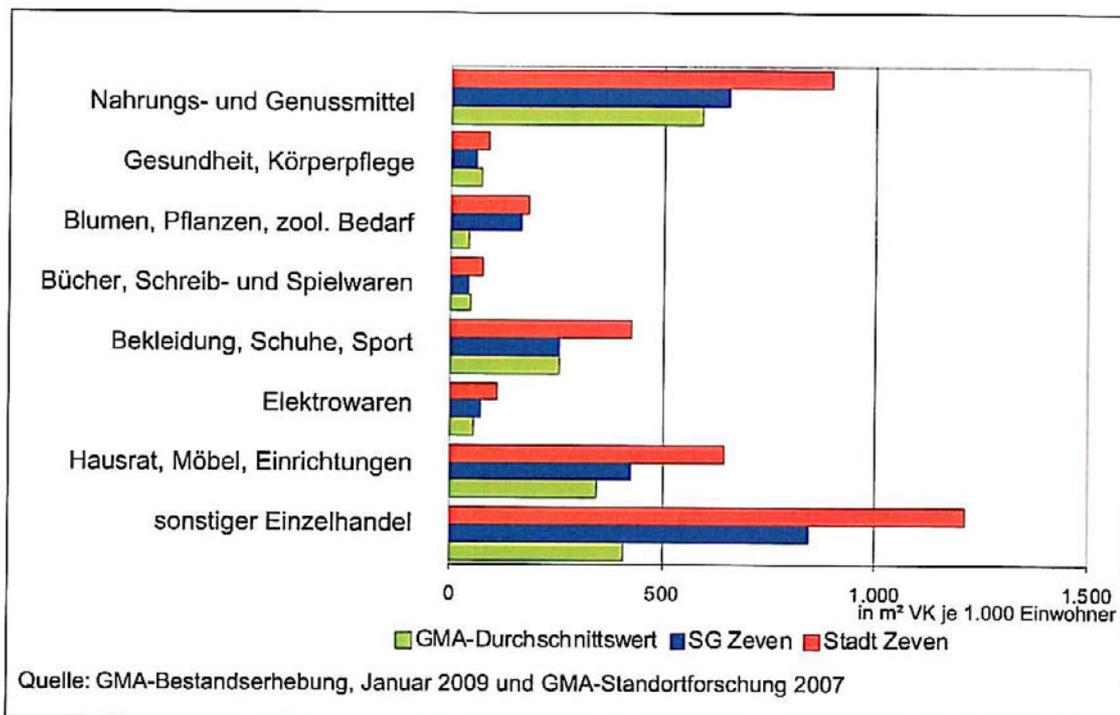
Zur Bewertung wird die Verkaufsflächenausstattung – bezogen auf die Einwohnerzahl der Samtgemeinde Zeven – dem Durchschnittswert aus 81 größengleichen Gemeinden gegenübergestellt (vgl. Abb. 5).

Die Samtgemeinde Zeven weist einwohnerbezogen eine **deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung** in allen Sortimenten auf (Samtgemeinde Zeven ca. 2.517 m², GMA-Durchschnittswert vergleichbarer Städte ca. 1.807 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner), die aus einer übergemeindlichen Versorgungsbedeutung der Stadt Zeven resultiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen nur eine sehr geringe Einzelhandelsausstattung gegeben ist, welche die Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung nicht vollständig sicherstellen kann. Damit übernimmt der Einzelhandel der Stadt Zeven wesentliche Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Mitgliedsgemeinden.

Dies ist insbesondere in einer **umfangreichen Ausstattung mit flächenintensiven Betrieben** der Sortimente Bau- und Gartenbedarf, Gärtnereien begründet. Die Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln, Elektrowaren sowie Hausrat / Möbel / Einrichtungen liegt ebenfalls flächenmäßig leicht über dem Durchschnitt der Vergleichsstädte. Dagegen ist für die sonstigen Sortimenten, insbesondere auch für Bekleidung, Schuhen, Sport eine durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung abzulesen.

Damit ist für das Mittelzentrum Zeven eine umfangreiche Einzelhandelsausstattung festzustellen, die eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung belegt. Angebotsdefizite sind bei den zentrenprägenden Sortimenten Bekleidung / Schuhe / Sport, Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Gesundheit / Körperpflege abzuleiten.

Abb. 5: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten im Vergleich



5. Kaufkraftbewegungen

Zur Berechnung der Kaufkraftbewegung nach Warengruppen werden die Umsatzwerte (unbereinigte Umsätze) herangezogen und um den Umsatz, der mit auswärtigen Kunden erzielt wird, sowie um sortimentsfremde Umsatzanteile¹ bereinigt. Für den Einzelhandel der Samtgemeinde Zeven insgesamt stellt sich die Berechnung wie folgt dar:

	ca. 135,3 Mio. €	unbereinigter Umsatz in der Samtgemeinde Zeven
-	ca. 43,3 Mio. €	Umsatz mit auswärtigen Kunden („Streuumsätze“)
=	ca. 92,0 Mio. €	Umsatzanteil der Wohnbevölkerung der Samtgemeinde Zeven (bereinigter Umsatz)

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung wird der bereinigte Umsatz der Kaufkraft der Bevölkerung der Samtgemeinde Zeven gegenübergestellt:

¹ beispielsweise Umsatz mit Konsumgütern im Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandel

ca. 92,0 Mio. € bereinigter Umsatz : ca. 119,4 Mio. € Kaufkraft der Wohnbevölkerung der SG Zeven
in der SG Zeven

= ca. 77 % Kaufkraftbindung in der Samtgemeinde Zeven

Der Einzelhandel in der Samtgemeinde Zeven bindet gegenwärtig insgesamt ca. 77 % der in der Samtgemeinde vorhandenen Kaufkraft, d. h. ca. 23 % der Kaufkraft in der Samtgemeinde Zeven fließen in andere Einkaufsorte ab. Die Kaufkraft der Bevölkerung in der Stadt Zeven wird zu 81 % durch den Einzelhandel in der Samtgemeinde gebunden, in den sonstigen Mitgliedsgemeinden werden insgesamt ca. 71 % der Kaufkraft absorbiert. Dabei kommt dem Einzelhandel in der Stadt Zeven eine dominierende Versorgungsbedeutung zu.¹ Etwa 32 % des Einzelhandelsumsatzes in der Samtgemeinde Zeven werden mit auswärtigen Kunden aus einem erweiterten Umlandbereich erzielt, so dass die Samtgemeinde Zeven insgesamt eine hohe übergemeindliche Versorgungsbedeutung besitzt.

Die Kaufkraftbewegungen für die einzelnen Warengruppen sind Tabelle 10 zu entnehmen. Die **höchsten Kaufkraftbindungsquoten** werden erwartungsgemäß in den Sortimenten **des kurzfristigen Bedarfs**² (ca. 91 - 95 % der Kaufkraft in der Stadt Zeven und ca. 81 - 90 % der Kaufkraft in den sonstigen Mitgliedsgemeinden) erreicht.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs** mit den Sortimenten Bücher, Schreib- und Spielwaren und Bekleidung, Schuhe, Sport betragen die Kaufkraftbindungsquoten ca. 66 - 70 % in Zeven bzw. 43 - 67 % in Elsdorf, Gyhum und Heeslingen, so dass starke regionale Konkurrenzwirkungen deutlich werden (u. a. Bremen, Dodenhof). Gleichzeitig erzielt der Einzelhandel im Bedarfsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport ca. 36 % seines Umsatzes mit auswärtigen Kunden, so dass die Stadt Zeven eine starke Ausstrahlung auf das ländlich geprägte Umland ausübt.

¹ Durch den Einzelhandel in der Stadt Zeven werden rund zwei Drittel der Kaufkraftbindung in den sonstigen Mitgliedsgemeinden erzielt (ca. 24,3 Mio. € Umsatz).

² kurzfristiger Bedarf: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf



Tabelle 10: Die Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Branche / Warengruppe	Umsatz (unberei- nigt) in Mio. €	Sorti- ments- umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung in Stadt Zeven		Kaufkraftbindung in sonstigen Mitglieds- gemeinden		Umsatz mit auswärtigen Kunden		Kaufkraft- abfluss aus der Samtge- meinde Zeven in Mio. €
			in Mio. €	in % der Kaufkraft	in Mio. €	in % der Kaufkraft	in Mio. €	in % des Umsatzes	
Nahrungs- und Genussmittel	61,4	49,7	22,7	95	13,7	83	13,3	27	4,2
Gesundheit, Körperpflege	12,7	15,6	7,8	91	4,8	81	3,0	19	1,9
Blumen, Pflanzen, zoologi- scher Bedarf	4,8	4,9	1,4	93	0,9	90	2,6	53	0,2
Bücher, Schreib- und Spielwaren	2,7	4,3	2,3	66	1,0	43	1,0	23	2,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	13,8	16,3	6,3	70	4,2	67	5,8	36	4,8
Elektrowaren	6,7	8,8	4,3	68	2,2	50	2,3	26	4,2
Hausrat, Möbel, Einrich- tungen	13,1	14,2	4,8	70	3,1	65	6,3	44	3,8
Sonstiger Einzelhandel	20,1	21,5	7,8	73	4,7	62	9,0	42	5,8
Konsumgüter	73,9	85,6	34,7	75	20,9	65	30,0	35	23,2
Einzelhandel gesamt	135,3	135,3	57,4	81	34,6	71	43,3	32	27,4

Quelle: GMA-Berechnungen 2009

Auch im **langfristigen Bedarfsgüterangebot**¹ liegen die Kaufkraftbindungsquoten mit ca. 68 - 73 % in Zeven und ca. 50 – 65 % in den sonstigen Mitgliedsgemeinden auf einem **hohen Niveau**, so dass der örtliche Einzelhandel eine bedarfsgerechte Versorgung sicherstellen kann. Eine besonders hohe Versorgungsbedeutung ist in den Sortimenten Bau- und Gartenbedarf, Hausrat, Einrichtungsbedarf sowie Sportgeräte abzulesen.

6. Städtebauliche Situation

6.1 Versorgungszentren und dezentrale Agglomerationsbereiche

Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Zeven wird ein Zentrenkonzept vorgeschlagen, das nach versorgungsstrukturellen Einheiten differenziert ist. Dabei wird unterschieden in städtebaulich integrierte Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) und in die nicht integrierten Einzelhandelsagglomerationsbereiche.

Die Definition des **städttebaulich integrierten Versorgungszentrums** (zentraler Versorgungsbereich) stützt sich auf die stadträumlich-funktionale Einbindung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines überschaubaren, fußläufig erlebbaren Lebensraumes der Innenstadt. Für die Ausweisung eines städtebaulich integrierten Versorgungszentrums gelten nach einschlägigen Planungsgrundlagen folgende Kriterien:

- Kompaktheit der Bebauung,
- städtebauliche Identifikationswirkung der Baustruktur,
- Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes,
- Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich (Nachbarschaftsidee),
- Schwerpunktbildung des Einzelhandels in punkto Betriebsbesatz, Verkaufsflächenbestand und Umsatztätigkeit (faktische Prägung),

¹ Warengruppen Elektrowaren, Hausrat / Möbel / Einrichtungen, Sonstiger Einzelhandel

- funktionsfähige Einbindung in das Netz des fußläufigen Verkehrs, des motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs.

In Ergänzung zu dem städtebaulich integrierten Versorgungszentrum wird gutachterlicherseits die Kategorie der **dezentralen Einzelhandelsagglomeration** in das Zentrenkonzept einbezogen, die aufgrund ihrer Angebotsbündelung und -verdichtung die Kriterien eines Einzelhandelsschwerpunktes erfüllt. Sie übernimmt wichtige Ergänzungsfunktionen zum städtebaulich integrierten Versorgungszentrum, indem insbesondere größere bzw. großflächige Betriebe vorgehalten werden, die aus städtebaulichen, verkehrlichen oder betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in das städtebaulich integrierte Versorgungszentrum eingebunden werden können. Es handelt sich dabei überwiegend um Standorte, die dem Pkw-orientierten Zieleinkauf („one stop-shopping“) gewidmet sind.

Sowohl für die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren als auch der dezentralen Einzelhandelsagglomerationen gilt das Kriterium der **Angebotsverdichtung und -ergänzung**. Die räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente erzeugt Kopplungseffekte, indem Einkaufsvorgänge in benachbarten Einkaufsstätten miteinander kombiniert werden. Die sog. Verbundeffekte räumlich-funktional miteinander korrespondierender Einzelhandelsbetriebe ermöglichen es insbesondere kleinstrukturierten Einzelhandelsfachgeschäften, an der Frequenz- und Attraktionswirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu partizipieren. Demgemäß bilden die Kopplungseffekte eine wesentliche Grundlage für die Funktionalität und Wirtschaftskraft städtebaulich integrierter Versorgungszentren, wohingegen großflächige Betriebstypen des Einzelhandels aufgrund ihrer Angebotsvielfalt und / oder des Bekanntheitsgrades des Unternehmens u.a. auch in dezentralen Solitärlagen ausreichende Besucherfrequenzen auf sich vereinigen können.

Für die Analyse der Einzelhandelsstruktur der Samtgemeinde Zeven wird grundsätzlich eine **Differenzierung der Versorgungsstruktur nach drei Kategorien** zugrunde gelegt:

Tabelle 11: Kriterien des Zentrenkonzeptes

Definition	Anforderungen
Hauptzentrum (Innenstadt)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptzentrum als größte integrierte Geschäftslage der Stadt bzw. Samtgemeinde mit gesamtstädtischen, teilweise übergemeindlichen Versorgungsfunktionen / umfassendem Einzelhandelsangebot ▪ Schwerpunkt der Versorgungsstruktur mit vielfältigem privaten und öffentlichen Dienstleistungsangebot ▪ spezialisierte Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs, u. a. Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten als Magnetbetriebe ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bus
Nahversorgungszentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebaulich integrierte Geschäftslage eines Ortsteils / einer Mitgliedsgemeinde ▪ auf wohnungsnaher Versorgung ausgerichtet, nur teilweise ergänzt durch private und öffentliche Dienstleistungen ▪ überwiegend nahversorgungsrelevante Waren und Dienstleistungen ▪ Mindeststandard: 5 Betriebe / ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (perspektivisch ca. 1.200 m²), davon ein größerer Lebensmittelanbieter ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bus
dezentraler Agglomerationsbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebaulich nicht integriert ▪ gesamtstädtische, teilweise übergemeindliche Versorgungsfunktionen, keine ergänzenden privaten und öffentlichen Dienstleistungen ▪ auf wenige Branchen des überwiegend großflächigen Einzelhandels spezialisierte dezentrale Geschäftslage ▪ Mindeststandard: 5 Betriebe / ca. 3.000 m² Verkaufsfläche ▪ ÖPNV-Erreichbarkeit: Bus

Quelle: GMA-Darstellung 2009

Im Hinblick auf ökonomisch und städtebaulich tragfähige Versorgungsstrukturen wird unter Berücksichtigung der Größe und Siedlungsstruktur der Samtgemeinde Zeven als Untergrenze für die planerische Festsetzung eines städtebaulich integrierten **Versorgungszentrums eine Mindestzahl von 5 Betrieben und eine Mindestfläche von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche**, gleichbedeutend ca. 1.700 m² Geschossfläche, angesetzt. Unterhalb dieser Schwellenwerte sind die Mindeststandards für langfristig funktionsfähige Nahversorgungsstrukturen aus gutachterlicher Sicht nicht gewährleistet.

Bei Anwendung der v. g. Prüfkriterien sind in der Stadt Zeven das **innerstädtische Hauptzentrum** und **drei dezentrale Agglomerationsbereiche des großflächigen Einzelhandels** (Gewerbegebiet Nord / Buchenstraße, Gewerbegebiet Hochkamp, Standort

Auf dem Quabben) abzugrenzen. Ein **Nahversorgungszentrum** ist in der Gemeinde **Heeslingen** vorhanden (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12: Zentrenstruktur in der Samtgemeinde Zeven

zentraler Versorgungsbe- reich (ZVB) / dezentrale Ag- glomeration (S)	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
ZVB Innenstadt	55	35,5	11.030	19,3	35,1	25,9
S Gewerbegebiet Nord / Bu- chenstraße	12	7,7	14.630	25,7	19,3	14,3
S Gewerbegebiet Hochkamp	10	6,4	10.300	18,1	28,1	20,8
S Auf dem Quabben	6	3,9	3.320	5,8	11,8	8,7
Streulagen der Stadt Zeven	39	25,2	9.920	17,4	24,2	17,9
Stadt Zeven gesamt	122	78,7	49.200	86,3	118,5	87,6
ZVB Heeslingen	13	8,4	2.980	5,2	7,4	5,5
Streulagen der Mitgliedsge- meinden	20	12,9	4.820	8,5	9,4	6,9
Samtgemeinde Zeven ge- samt	155	100,0	57.000	100,0	135,3	100,0
Quelle: GMA-Bestandserhebung, Januar 2009						

6.2 Einzelhandelsausstattung der zentralen Versorgungsbereiche und der de- zentralen Agglomerationsbereiche der Samtgemeinde

6.2.1 Innenstadt

Die Zevener Innenstadt stellt den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Stadt Zeven dar. Dem gutachterlicherseits abgegrenzten innerstädtischen Versorgungszentrum sind insgesamt 55 Einzelhandelsbetriebe (ca. 36 % der Betriebe in der Samtgemeinde Zeven) mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.030 m² (ca. 19 % der Gesamtverkaufsfläche) und einer Umsatzleistung von ca. 35,1 Mio. € (ca. 26 % des Gesamtumsatzes) zugeordnet (vgl. Tabelle 13). Die Innenstadt nimmt aufgrund der Zahl der Betriebe, der Sortimentsschwerpunkte und der städtebaulichen Ausstrahlungskraft auch übergemeindliche Versorgungsfunktionen wahr.

Tabelle 13: Die Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Zeven-Innenstadt

Einzelhandelsausstattung Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %*	in m ²	in %*	in Mio. €	in %*
Nahrungs- und Genussmittel	7	14,6	2.250	15,2	9,5	15,5
Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	10	47,6	2.030	40,0	9,2	52,6
Bücher, Schreib- und Spielwaren	6	85,7	960	96,0	2,6	96,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	14	66,7	3.710	64,0	9,5	68,8
Elektrowaren	6	54,5	270	16,7	0,8	11,9
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	5	27,8	1.450	15,1	2,5	19,1
sonstiger Einzelhandel	7	24,1	360	1,9	1,0	5,0
Konsumgüter	48	44,9	8.780	20,8	25,6	34,6
Einzelhandelswaren gesamt	55	35,5	11.030	19,3	35,1	25,9

* der Gesamtausstattung der Samtgemeinde Zeven
Quelle: GMA-Bestandserhebung, Januar 2009

Der Schwerpunkt des innerstädtischen Angebotes liegt bei den Fachgeschäften der Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport. Die strukturprägenden Betriebe der Samtgemeinde Zeven sind damit der Innenstadt zugeordnet. Einen wichtigen Angebotsschwerpunkt bildet die Innenstadt darüber hinaus auch bei den Sortimenten Gesundheit / Körperpflege, Bücher / Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren, Optik und Uhren / Schmuck.

6.2.2 Dezentrale Agglomerationsstandorte

Das **Gewerbegebiet Nord / Buchenstraße** stellt hinsichtlich des Verkaufsflächenangebotes den bedeutendsten Einkaufsbereich dar, der als dezentraler Agglomerationsstandort in erster Linie auf Pkw-Kunden aus dem Stadt- und Umlandbereich abzielt. Die Angebotsstruktur wird durch Fachmärkte der Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, zoologischer Bedarf, Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Einrichtungsbedarf, Bau- und Gartenbedarf bestimmt. Damit wird auch ein ergänzendes Angebot nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente am Standort bereitgestellt (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14: Einzelhandelsausstattung der dezentralen Agglomerationsbereiche

Branche / Warengruppe	Gewerbegebiet Nord / Buchenstraße		Gewerbegebiet Hochkamp		Standort Auf dem Quabben	
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.730	5	3.850	3	1.520
Gesundheit, Körperpflege	-	-	-	-	1	30
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	600	-	-	-	-
Bücher, Schreib- und Spielwaren	-	-	-	-	-	-
Bekleidung, Schuhe, Sport	2	860	-	-	-	-
Elektrowaren	1	190	1	930	-	-
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	1	2.000	1	430	2	1.770
Sonstiger Einzelhandel	3	9.250	3	5.090	-	-
Konsumgüter	8	12.900	5	6.450	3	1.800
Einzelhandel gesamt	12	14.630	10	10.300	6	3.320

Quelle: GMA-Bestandserhebung, Januar 2009

Der dezentrale **Agglomerationsstandort Gewerbegebiet Hochkamp** wird durch nicht zentrenrelevante Fachmarktangebote geprägt (u. a. Bau- und Gartenmarkt, Küchen, Autzubehör und Campingbedarf). Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bieten ein SB-Warenhaus, ein Weinfachhandel und ein Elektrofachmarkt. Dem Agglomerationsstandort kommen Versorgungsfunktionen für den gesamten Einzugsbereich des Mittelzentrums zu.

Der dezentrale Agglomerationsstandort Auf dem Quabben wird überwiegend durch nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote charakterisiert. Mit zwei Lebensmittel-SB-Märkten und ergänzenden Betrieben (Bäckerei und Apotheke) stellt er einen Nahversorgungsschwerpunkt südlich der Innenstadt dar, der überwiegend auf den Pkw-Kunden ausgerichtet ist. Ergänzende, gesamtstädtische und übergemeindliche Versorgungsfunktionen übernehmen ein Küchenanbieter und ein Einrichtungsfachmarkt mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Auf die v. g. dezentralen Agglomerationsstandorte entfällt insgesamt rund die Hälfte der Verkaufsfläche der Samtgemeinde Zeven (ca. 50 %), wobei großflächige Betriebe strukturprägend sind. Im Hinblick auf die nicht zentrenrelevanten Angebotsstrukturen übernehmen die dezentralen Agglomerationsstandorte wichtige Ergänzungsfunktionen zur Innenstadt. Darüber hinaus kommen ihnen auch wichtige Grundversorgungsfunktionen zu, da die Kernstadt über kein flächendeckendes Netz städtebaulich integrierter Nahversorgungszentren in den Wohnsiedlungsbereichen verfügt.

6.2.3 Nahversorgungszentrum Heeslingen

Der Gemeinde **Heeslingen** ist im Bereich Marktstraße / Kirchstraße / Unter den Eichen ein **Nahversorgungszentrum** zugeordnet, das als Magnetbetrieb einen Lebensmittel-SB-Markt aufweist. In Ergänzung sind nahversorgungsbezogene Angebote (u. a. Getränke, Bäckerei, Kosmetik) ansässig, so dass eine bedarfsgerechte Grundversorgung sichergestellt werden kann. Im Ortskern sind zudem Betriebe der Sortimentsbereiche Elektrowaren, Küchen / Möbel, Bau- und Einrichtungsbedarf sowie Fahrräder ansässig.

Abgesehen von der Gemeinde Heeslingen sind in den Mitgliedsgemeinden keine Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die eine umfassende Grundversorgung bieten. Die Ursa-

che der geringen Ausstattung ist insbesondere darin begründet, dass die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in den Gemeinden nicht zur Auslastung eines differenzierten Nahversorgungsangebotes ausreicht. Damit kommen insbesondere den dezentralen Agglomerationsstandorten der Stadt Zeven (Gewerbegebiet Nord / Buchenstraße, Gewerbegebiet Hochkamp und Standort Auf dem Quabben) wichtige Nahversorgungsfunktionen im Rahmen des Pkw-orientierten Einkaufs (Deckung des Wochenbedarfs) zu.

6.3 Nutzungsstruktur der Zevener Innenstadt

Das innerstädtische Geschäfts- und Dienstleistungszentrum der Stadt Zeven umfasst im Wesentlichen den geschichtlich gewachsenen Stadtkern im Umfeld der Lange Straße und den angrenzenden Seitenstraßen. Die städtebauliche Situation wird durch eine vergleichsweise kompakte Baustruktur und eine Mischung von Bauformen unterschiedlicher Bauepochen, überwiegend des 19. und 20. Jahrhunderts, geprägt. Als nutzungsintensivster Bereich fungiert der Hauptgeschäftsbereich der Fußgängerzone Lange Straße zwischen Rathaus und Vitus-Platz.

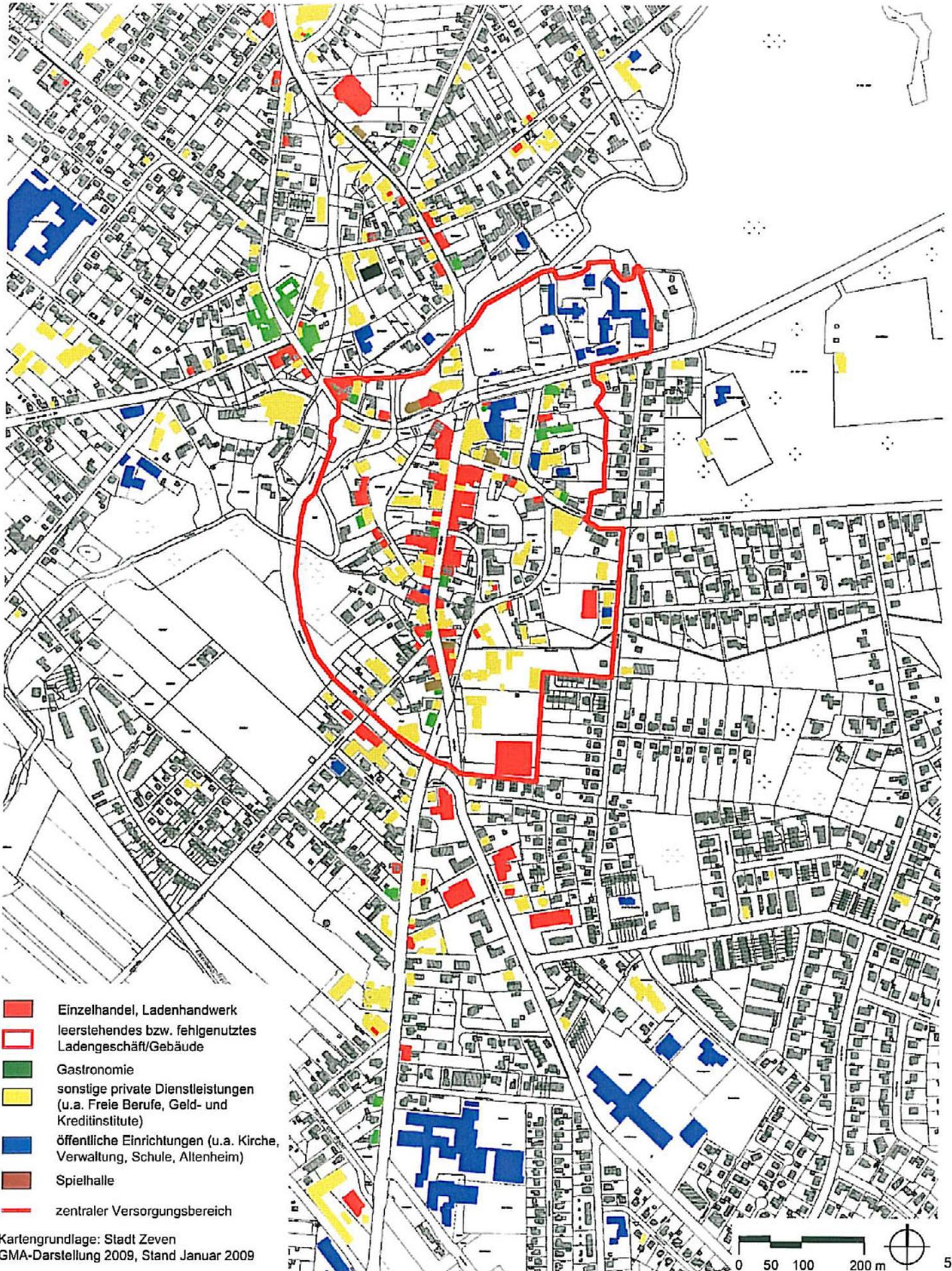
Wie bereits dargestellt, bildet die Innenstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich den bedeutendsten Einzelhandelsschwerpunkt der Samtgemeinde bzw. der Stadt Zeven mit einer vielfältigen Mischung von Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur.

Das **innerstädtische Versorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich)** der Stadt Zeven ist wie folgt zu charakterisieren:¹

- Das innerstädtische Versorgungszentrum bildet einen zentralen Versorgungsbereich mit einer vergleichsweise hohen Konzentration von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels, der privaten Dienstleistungen und der öffentlichen Infrastruktur, der sich im Wesentlichen auf den Bereich zwischen Poststraße / Am Markt im Norden, Rhelandstraße im Osten, Vitus-Platz im Süden und Kivianstraße im Westen erstreckt. Als Hauptfunktionsachse mit einer Nord-Süd-Ausrichtung fungiert die Fußgängerzone Lange Straße.

¹ vgl. Karte 5: Nutzungsstruktur der Zevener Innenstadt

Karte 5: Nutzungsstruktur der Zevener Innenstadt



- Der Einzelhandelsbesatz des zentralen Versorgungsbereichs weist neben zwei großflächigen Betrieben (Textilhaus, Verbrauchermarkt) eine Mischung mittelgroßer und kleinflächiger Fachgeschäfte auf. Als Frequenzbringer fungieren die beiden großflächigen Betriebstypen, wobei der Rewe Verbrauchermarkt an der Südostflanke des Versorgungszentrums aufgrund seiner Randlage nur in eingeschränktem Maße seinen Kundenverkehr an das innerstädtische Versorgungszentrum abgibt. Gleichwohl ist er als wichtiger Magnetbetrieb der Innenstadt zu bewerten, der Synergieeffekte für die kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe der Stadtmitte auslöst.
- Das innerstädtische Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, u. a. ist auf Geld- und Kreditinstitute, das Rathaus, sowie das Ensemble des Museums Kloster Zeven mit der St. Viti Kirche im Nordosten des Versorgungszentrums hinzuweisen.
- Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebungen (Stand Januar 2009) wurden innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadtmitte drei Ladenleerstände erfasst. Im Verhältnis zu den insgesamt 55 genutzten Betriebsstätten des Einzelhandels / des Ladenhandwerks im innerstädtischen Versorgungszentrum liegt die Leerstandsquote bei ca. 5 %, so dass von einer vergleichsweise stabilen Einzelhandelsstruktur in der Stadtmitte auszugehen ist.¹
- Der zentrale Versorgungsbereich weist entlang der Lange Straße in der Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von ca. 500 m auf und erreicht damit die Grenze eines fußläufig erlebbaren Geschäfts- und Dienstleistungszentrums in einem kleinstädtisch geprägten Mittelzentrum.
- Die Lange Straße stellt nicht nur die wichtigste Geschäftsstraße der Innenstadt dar, sondern bildet gleichzeitig auch die größte Aufenthalts- und Kommunikationsfläche der Stadtmitte. Insbesondere in den Sommermonaten trägt die attraktiv gestaltete Fußgängerzone dazu bei, dass die Innenstadt eine hohe Ausstrahlungskraft auf den Besucher- und Kundenverkehr des Stadt- und Umlandbereichs ausübt. In Verbindung mit einem flächendeckend ausgeschilderten Parkleitsystem hat die Einrichtung der Fußgängerzone nach gutachterlicher Einschätzung wesentlich da-

¹ Nach GMA-Erfahrungswerten ist bei einer Leerstandsquote von bis zu 10 % von einer „normalen“ Geschäftsfluktuation auszugehen.

zu beigetragen, dass die Zevener Innenstadt ihre zentralörtliche Bedeutung als Einzelhandelsschwerpunkt bewahrt hat. Darüber hinaus ist der Fußgängerzone auch eine Identifikationswirkung für Bewohner und Besucher der Stadt beizumessen, so dass diese als „Markenzeichen“ der Einkaufsstadt fungiert.

Aufbauend auf den vorstehend aufgeführten Analyseergebnissen und Bewertungen wird nachfolgend ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums vorgelegt. Im Spannungsverhältnis zu dezentralen Einzelhandelsstandorten der Stadt bzw. der Samtgemeinde geht es insbesondere darum, den Schwerpunkt des qualifizierten Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt zu sichern und zielgerichtet auszubauen.

IV. Maßnahmen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Zeven

1. Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung bis zum Jahre 2015

1.1 Bevölkerungsprognose

Für die Einschätzung der zukünftigen Einwohnerentwicklung der Stadt Zeven kann auf die Prognose des Pestel Instituts¹ zurückgegriffen werden. Demnach wird für die Samtgemeinde Zeven für das Jahr 2015 ein Bevölkerungswachstum auf ca. 24.017 Personen (+ 6,1 % gegenüber dem Jahr 2008) prognostiziert.

1.2 Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben

Die für die Kaufkraftprognose bis zum Jahre 2015 wesentlichen Annahmen zur Entwicklung des Verbraucherverhaltens lassen sich wie folgt skizzieren:

- Der Verbraucher verhält sich für die Dauer des Untersuchungszeitraumes „normal“. Dies gilt sowohl für das Spar- als auch für das Ausgabeverhalten. Langfristig dürfte die **Sparquote** nach gutachterlicher Schätzung bei ca. 13 % liegen.
- Umgerechnet auf den wertmäßigen Gesamtverbrauch, ergeben sich **reale Kaufkraftsteigerungen**. Nach gutachterlicher Einschätzung wird der aus dem verfügbaren Einkommen in den Einzelhandel fließende Anteil jedoch künftig weiter zurückgehen, d.h. die reale Umsatzentwicklung im Einzelhandel wird hinter den Einkommenszuwächsen zurückbleiben. Dies liegt u. a. daran, dass die Preise für Dienstleistungen, Energie, Mieten etc. insgesamt schneller steigen als die Ausgaben für Einzelhandelswaren.
- Die dem Einzelhandel zufließenden Einkommenszuwächse werden sich **unterschiedlich auf die einzelnen Sortimente** auswirken, wobei diejenigen Branchen, die dem Freizeitsektor zuzuordnen sind, höhere reale Zuwächse erfahren dürften.

¹ vgl. Pestel Institut, Regionale Modellrechnungen Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage bis 2015, Samtgemeinde Zeven, 2003

Für die Kaufkraftentwicklung gehen die GMA-Berechnungen davon aus, dass die durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten **Pro-Kopf-Ausgaben bis zum Jahre 2015** einen Betrag von **€ 5.356,-** (zu aktuellen Preisen) erreichen. Dieser Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass sich das Bruttosozialprodukt jährlich um ca. 1 – 1,5 % erhöht, gleichzeitig jedoch die finanziellen Belastungen der privaten Haushalte durch Steuern, Abgaben etc. zunehmen, so dass der private Verbrauch nur unterdurchschnittlich ansteigen wird.

1.3 Kaufkraftprognose

Bei Zugrundelegung der v. g. Bevölkerungs- und Verbrauchsausgabenprognose sowie der Annahme, dass der regionale Kaufkraftkoeffizient unverändert bleibt, wird gutachterlicherseits für das Prognosejahr 2015 ein **Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 128,9 Mio. €** (zu aktuellen Preisen) für die Samtgemeinde Zeven prognostiziert. Damit ist für die Entwicklung des relevanten Kaufkraftpotenzials im bis zum Jahre 2015 eine Steigerung um ca. 7,9% anzusetzen (vgl. Tabelle 15).

Tabelle 15: Das prognostizierte Kaufkraftpotenzial in der Samtgemeinde Zeven im Jahre 2015 (zu aktuellen Preisen)

Sortiment / Warengruppe	Kaufkraftpotenzial in der Samtgemeinde Zeven	
	in Mio. €	2008 = 100 %
Lebensmittel, Getränke	35,5	
Bäckereihandwerk	4,1	
Fleischereihandwerk	4,1	
Nahrungs- und Genussmittel	43,8	107,9
Drogerie-, Parfümeriewaren	5,1	
Apotheken-, Sanitätswaren	10,9	
Gesundheit, Körperpflege	16,0	109,7
Blumen, Pflanzen	1,9	
zoologischer Bedarf	0,9	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2,8	107,9
Fortsetzung nächste Seite		

Fortsetzung von vorheriger Seite			
Sortiment / Warengruppe	Variante	Kaufkraftpotenzial in der Samtgemeinde Zeven	
		in Mio. €	2008 = 100 %
Bücher, Zeitschriften		2,6	
Papier-, Büro-, Schreibwaren		2,8	
Spielwaren		0,8	
Bücher, PBS, Spielwaren		6,3	106,9
Damenbekleidung		6,9	
Herrenbekleidung		3,8	
Kinderbekleidung		0,7	
Schuhe		3,1	
Lederwaren		0,6	
Sportartikel		1,5	
Bekleidung, Schuhe, Sport		16,5	108,1
Elektrogroß- / -kleingeräte		2,2	
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör		0,9	
Unterhaltungselektronik		2,8	
Ton-, Bildträger		1,3	
Computer, Telekommunikation		2,7	
Foto, Zubehör		1,7	
Elektrowaren		11,6	108,8
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Kera- mik, Geschenkartikel		2,5	
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst		8,0	
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Kurzwaren		2,1	
Hausrat, Möbel, Einrichtungen		12,6	107,3
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		9,7	
Teppiche, Bodenbeläge		1,2	
Optik		1,2	
Uhren, Schmuck		1,4	
Autozubehör		2,6	
Fortsetzung nächste Seite			

Fortsetzung von vorheriger Seite			
Sortiment / Warengruppe	Variante	Kaufkraftpotenzial in der Samtgemeinde Zeven	
		in Mio. €	2008 = 100 %
Sportgeräte		1,6	
Sonstige Einzelhandelswaren		1,8	
Sonstiger Einzelhandel		19,4	106,8
Konsumgüter		85,1	108,0
Einzelhandelswaren gesamt		128,9	107,9
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

2. Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2015

2.1 Umsatzerwartung bis zum Jahr 2015

Die Umsatzprognose für den Einzelhandel in der Samtgemeinde Zeven wird unter Verwendung unterschiedlicher Prämissen für den Prognosezeitraum 2015 berechnet. Dabei differieren die Annahmen über die erreichbaren Marktanteile, die auf das prognostizierte Kaufkraftpotenzial bezogen werden. Die im Rahmen einer modellhaften Betrachtung der künftigen Einzelhandelsentwicklung zugrunde gelegten Szenarien sind als Entwicklungskorridor zu betrachten, der Orientierungswerte für eine wirtschaftlich tragfähige und strukturverträgliche Einzelhandelsentwicklung der Samtgemeinde bzw. der Stadt Zeven aufzeigt.

Szenario A: Konstante Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2015 (stagnierende Einzelhandelsentwicklung)

Unter der Annahme, dass der Einzelhandel in der Samtgemeinde Zeven seine Versorgungsbedeutung für die Verbraucher der Mitgliedsgemeinden und des Umlandes bis zum Jahr 2015 erhalten, aber nicht ausbauen kann, ist ein Umsatzvolumen von ca. 142,6 Mio. € (zu aktuellen Preisen) zu erwarten. Zur Berechnung wird folgende Formel angewandt:

Marktanteile 2008 x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss		= Umsatzvolumen 2015 (Szenario A)
SG Zeven	ca. 77 % von ca. 128,9 Mio. €	= ca. 99,3 Mio. €
Kaufkraftzufluss		= ca. 43,3 Mio. €
Umsatz gesamt (Szenario A)		= ca. 142,6 Mio. €

Bei einer unveränderten Marktposition des Einzelhandels in der Samtgemeinde Zeven ist – in Abhängigkeit von der Entwicklung des Kaufkraftpotenzials – eine leicht positive Umsatzerwartung zu prognostizieren (+ 5,4 %).

**Szenario B: Erweiterte Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2015
(dynamische Einzelhandelsentwicklung)**

In Szenario B wird die Annahme getroffen, dass der Einzelhandel in der Samtgemeinde Zeven durch Verbesserung der Angebotsstruktur, des Branchenmixes und durch absatzpolitische Maßnahmen seine Marktposition bis zum Jahre 2015 ausbauen kann. Diese Annahme findet sich in einer **Erhöhung der angesetzten Marktanteile um ca. 7 %** wieder. Gleichzeitig wird unterstellt, dass die Einkaufsattraktivität der Samtgemeinde dadurch auch für die auswärtige Verbraucher erhöht wird, so dass der Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden um ca. 20 % gesteigert werden kann, ohne dass dadurch die mittelzentralen Versorgungsfunktionen überschritten werden. Die Berechnungsformel lautet somit:

Erweiterte Marktanteile x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss = Umsatzvolumen 2015
(Szenario B)

SG Zeven	ca. 84 % von ca. 128,9 Mio. €	= ca. 108,3 Mio. €
Kaufkraftzufluss		= ca. 52,0 Mio. €
Umsatz gesamt (Szenario B)		= ca. 160,3 Mio. €

Unter Berücksichtigung der erweiterten Marktanteile des Einzelhandels in der Samtgemeinde Zeven und im Umland kann bis zum Jahr 2015 insgesamt ein Umsatzvolumen (zu aktuellen Preisen) von ca. 160,3 Mio. € erreicht werden. Dies entspricht einer Umsatzstei-

gerung um ca. 25,0 Mio. €, gleichbedeutend einem Anstieg um ca. 18 % gegenüber dem Basisjahr.

Tabelle 16: Die Szenarien zur Umsatzerwartung für den Einzelhandel in der Samtgemeinde Zeven im Prognosezeitraum 2015

Szenario	SG Zeven	Zufluss von außerhalb	Gesamt
	Umsatz in Mio. €		
A Konstante Marktanteile	99,3	43,3	142,6
B Erweiterte Marktanteile	108,3	52,0	160,3
Basisjahr 2008	92,0	43,3	135,3
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

2.2 Zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2015

Der Verkaufsflächenbedarf wird aus der prognostizierten Umsatzerwartung unter Verwendung von durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivitätswerten des leistungsfähigen Einzelhandels errechnet (im Durchschnitt ca. 2.400 - 2.500 € je m² Verkaufsfläche).

Stellt man den prognostizierten Umsatzleistungen im Jahre 2015 in **Szenario A – konstante Marktanteile** – die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so lässt die gegenwärtige Einzelhandelsausstattung in der Samtgemeinde Zeven einen modellrechnerischen Entwicklungsspielraum von ca. 1.200 m² zusätzlicher Verkaufsfläche erkennen. Dies bedeutet, dass – aufgrund der positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in der Samtgemeinde Zeven – ein geringer Verkaufsflächenzusatzbedarf besteht.

Stellt man der ermittelten Umsatzleistung im Jahre 2015 in **Szenario B – erweiterte Marktanteile** – (Steigerung der Versorgungsbedeutung des Einzelhandels in der Samtgemeinde Zeven) die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so errechnet sich für eine dynamische Einzelhandelsentwicklung eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 8.500 m², gleichbedeutend einer Steigerungsrate von ca. 15 % gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Basisjahr.

Aus der Modellrechnung wird deutlich, dass die Ausschöpfung größerer Entwicklungspotenziale in der Verkaufsflächenausstattung eine Erweiterung der Versorgungsbedeutung durch eine stärkere Kaufkraftbindung voraussetzt. Ansonsten ist ein Rückgang der Flächenproduktivität der ansässigen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten, so dass Betriebs-schließungen nicht auszuschließen sind.

Aus Gründen der Wettbewerbsfreiheit gilt unter dem Vorbehalt der Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung der Planungsgrundsatz, dass Einzelhandelsentwicklungen in integrierten Lagen der Samtgemeinde bzw. der Stadt Zeven ohne Einschränkungen möglich sein sollen. Steuernde Eingriffe sind aus gutachterlicher Sicht nur im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten notwendig. Aufgrund der Mittelpunktfunktion der Zevener Innenstadt sollten Neuansiedlungen im ausgewiesenen, zentralen Versorgungsbereich unter Beachtung städtebaulicher Erfordernisse grundsätzlich ohne Flächenbeschränkungen ermöglicht werden, sie können allerdings ggf. zu Umverteilungseffekten bei ansässigen Betrieben führen. Eine bauplanungsrechtliche **Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird dagegen für dezentrale Standorte** für notwendig erachtet, um negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu vermeiden.

Die angegebenen Größenordnungen gelten als grobe Orientierungswerte für die künftige Erweiterung des Verkaufsflächenbestandes. Da im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich nicht in den Wettbewerb eingegriffen werden soll, ist eine unmittelbare Übertragung der Verkaufsflächenempfehlungen in Planungsrecht nicht möglich. Im Rahmen der Marktmechanismen des Wettbewerbs kann die Stadt Zeven lediglich in begrenztem Maße Einfluss auf die Verkaufsflächenentwicklung ausüben, indem die Investitionstätigkeit auf städtebaulich integrierte Standorte gelenkt und dezentrale Standorte für die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten gesperrt werden.

3. Branchenkonzept / Standortempfehlungen

Zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Samtgemeinde Zeven werden im Rahmen der Komplettierung der Verkaufsflächenausstattung, aufbauend auf der v. g. Mo-

dellrechnung die in Tabelle 17 aufgeführten Ergänzungen vorgeschlagen. Aus gutachterlicher Sicht wird der zugrunde gelegte Ausbau der Versorgungsbedeutung (Szenario B – dynamische Entwicklung) als wirtschaftlich rentabel und versorgungsstrukturell wünschenswert bewertet, um die Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums Zeven zu sichern und auszubauen. Im Rahmen einer offensiven, zentralitätsstärkenden Strategie sollte die Einzelhandelsentwicklung auf eine Expansion der Verkaufsfläche um insgesamt ca. 8.500 m² bis zum Jahre 2015 mit entsprechenden Sortimentsergänzungen ausgerichtet werden. Dabei wird aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung des innerstädtischen Versorgungszentrums für die Samtgemeinde ein schwerpunktmäßiger Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs der Stadtmitte empfohlen. Lediglich bei den vorgeschlagenen Verkaufsflächenerweiterungen bei nicht nachversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten sollten Ansiedlungen großflächiger Betriebe an dezentralen Standorten zugelassen werden.

Tabelle 17: Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2015 nach Standortlagen (Modellrechnungen)

Standort	zentraler Versorgungsbereich	dezentrale Standorte	gesamt
Sortiment	Verkaufsflächenzusatzbedarf* in m ²		
Nahrungs- und Genussmittel	1.600	-	1.600
Gesundheit, Körperpflege	400	-	400
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	200	-	200
Bücher, Schreib- und Spielwaren	400	-	400
Bekleidung, Schuhe, Sport	1.600	-	1.600
Elektrowaren	600	-	600
Hausrat, Möbel, Einrichtung	600	1.800	2.400
Sonstiger Einzelhandel	100	1.200	1.300
Einzelhandel gesamt	5.500	3.000	8.500
* Verkaufsflächenzusatzbedarf gegenüber Bestand im Januar 2009			
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

Die Differenzierung des Ergänzungsbedarfs nach Sortimenten macht deutlich, dass bei einer Reihe von Sortimenten Entwicklungspotenziale gegeben sind, ohne dass ein erheb-

licher Verdrängungswettbewerb bei bestehenden Zevener Betrieben ausgelöst wird.¹ Im Rahmen der Bauleitplanung sollte sich die Standortplanung der Stadt Zeven dabei an der Zentrenrelevanz der Sortimente orientieren (vgl. hierzu die Zevener Sortimentsliste).

Das Branchenkonzept für das Jahr 2015 sieht zur Ergänzung der bestehenden **Nahversorgung** eine Erweiterung der Verkaufsfläche für Lebensmittelanbieter um ca. 1.600 m² (ohne Nonfood-Randsortimente) vor. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Verkaufsfächenausstattung der Samtgemeinde Zeven steht nur noch ein begrenztes Potenzial für zusätzliche Verkaufsflächen zur Verfügung. Denkbar wäre zur Ergänzung des Betriebstypenmixes die Ansiedlung eines Lebensmittelsuper- bzw. -verbrauchermarktes.

Im Rahmen der üblichen Nonfoodsortimente von SB-Märkten werden die Ergänzungsflächen von ca. 600 m² durch die sonstigen Sortimente der Nahversorgung (Drogeriewaren, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf) teilweise abgedeckt. Darüber hinaus wird die Ansiedlung von zusätzlichen Betrieben in der Innenstadt vorgeschlagen.

Im **mittelfristigen Bedarf** ist die Erweiterung des Schreib- und Spielwarensortimentes und bei Büchern / Zeitschriften in einer Größenordnung von ca. 400 m² Verkaufsfläche wirtschaftlich tragfähig und versorgungsstrukturell sinnvoll. Die diesbezüglichen Verkaufsfächenkontingente sollten für die Angebotsergänzung in der Zevener Innenstadt genutzt werden.

Ein Schwerpunkt der künftigen Entwicklung des Einzelhandels in der Zevener Innenstadt sollte auf die Erweiterung des Bekleidungs- und Schuhangebotes gelegt werden. Die Zusatzkontingente belaufen sich auf ca. 1.000 m² für Bekleidung, ca. 400 m² für Schuhe / Lederwaren und ca. 200 m² für Sportartikel, so dass entweder Erweiterungen ansässiger Betriebe oder zusätzliche Fachgeschäfte in der Innenstadt infrage kommen.

Für den Bereich des **langfristigen Bedarfs** ist rechnerisch eine Ergänzungsfläche für Elektrowaren von ca. 600 m² zu ermitteln, die in der Innenstadt platziert werden sollte.

¹ Die Ergänzungsflächen beziehen sich auf die Verkaufsfächenausstattung zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar 2009. Die ggf. durch Betriebsaufgabe nach Abschluss der Erhebung frei gewordenen Verkaufsfächen können somit grundsätzlich dem errechneten Flächenzusatzbedarf hinzugefügt werden. Andererseits sind ggf. zwischenzeitlich durch Betriebsansiedlungen bzw. -vergrößerungen hinzugewonnene Verkaufsfächen abzuziehen.

In der Warengruppe Hausrat, Möbel, Einrichtung werden Entwicklungsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Heimtextilien in einer Größenordnung von insgesamt ca. 600 m² Verkaufsfläche empfohlen. Für den Möbeleinzelhandel wird eine Erweiterung um ca. 1.800 m² Verkaufsfläche vorgeschlagen, um die Angebotsvielfalt der Samtgemeinde bzw. der Stadt Zeven zu verbessern.

In dem Segment des sonstigen Einzelhandels sind für den Bau- und Heimwerkerbedarf sowie für Teppiche und Bodenbeläge aufgrund der umfangreichen Ausstattung nur Entwicklungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklung ansässiger Betriebe von insgesamt ca. 900 m² wirtschaftlich tragfähig. Das Angebot mit zentrenprägenden Sortimenten des langfristigen Bedarfs (u.a. Optik, Uhren, Schmuck) weist einen Entwicklungsspielraum von ca. 100 m² Verkaufsfläche auf, der zum Ausbau des innerstädtischen Versorgungszentrums genutzt werden sollte. Für Sportgeräte und Autozubehör liegt der Verkaufsflächenzusatzbedarf bei ca. 300 m².

Nach gutachterlicher Einschätzung ist in Ergänzung zu den v. g. Verkaufsflächenerweiterungen auch eine Verbesserung der Warenpräsentation und der betrieblichen Leistungsfähigkeit in einzelnen Sortimentsbereichen notwendig, um die Versorgungsqualität für die Bevölkerung zu verbessern und die Einkaufsorientierung der Verbraucher auf die Stadt Zeven zu festigen.

Bei dem vorstehend erläuterten Branchenmixkonzept für das Jahr 2015 handelt es sich um eine Modellrechnung, die ökonomische Orientierungswerte für die künftige Verkaufsflächenentwicklung aufzeigt. Im Rahmen einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung wird der Stadt Zeven empfohlen, die künftige **Einzelhandelsentwicklung** insbesondere bei kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern soweit wie möglich **auf den städtebaulich integrierten, zentralen Versorgungsbereich** der Innenstadt zu **lenken**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die stadtplanerischen Steuerungsinstrumente sich im Wesentlichen auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe beschränken, so dass bei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ausnahmefällen durch bauleitplanerische Restriktionen Einfluss auf die Ansiedlungspolitik des Einzelhandels ausgeübt werden kann. Als wesentliches Kriterium für die Weiterentwicklung des gewachsenen Versorgungszentrums der Innenstadt sind die Aspekte der städtebaulichen Kompaktheit und der Nutzungsvielfalt bzw. -dichte anzusehen,

so dass nachfolgend der zentrale Versorgungsbereich der Zevener Innenstadt in den Mittelpunkt der Betrachtung gestellt wird.

Im Hinblick auf die **Einzelhandels- und Standortentwicklung an dezentralen Standorten** der Stadt Zeven sind grundsätzlich keine bauleitplanerischen Restriktionen erforderlich, so weit es sich um Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Gleichwohl wird zu bedenken gegeben, dass im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs, einer Minimierung von Verkehrswegen und zur Schaffung überschaubarer Einzelhandelsstrukturen eine Angebotsbündelung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten sinnvoll erscheint. Unter Berücksichtigung der nutzungsstrukturellen Vorprägung wird eine Angebotsergänzung und -verdichtung im Gewerbegebiet Nord / Buchenstraße, im Gewerbegebiet Hochkamp und am Standort Auf dem Quabben durch Betriebe **mit nicht innenstadtprägenden Sortimenten** vorgeschlagen.

4. Standortkonzept

4.1 Planungsgrundlagen und -ziele

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zeven wird das vorliegende Einzelhandelskonzept empfohlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

Als wesentliche **städtebauliche Zielsetzungen** des Einzelhandelskonzeptes sind zu nennen:

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zeven nach städtebaulichen Kriterien,
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Versorgungsvielfalt der Stadt Zeven,

- vorrangige Stabilisierung und Angebotsergänzung im innerstädtischen Versorgungszentrum, das als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Mittelzentrums eine Schlüsselfunktion für die Einzelhandelsversorgung besitzt,
- Erhaltung und Stärkung der dezentralen Gewerbegebiete Nord und Hochkamp als ergänzende Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte des nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Einzelhandels und des Handwerks,
- moderate Weiterentwicklung des Ergänzungsstandorts Auf dem Quabben mit nicht innenstadttypischen Sortimenten.

Im Rahmen einer nach städtebaulichen Kriterien ausgerichteten Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zeven sind standortbezogene Beschränkungen bzw. Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen erforderlich, um das innerörtliche Versorgungszentrum zu sichern und auszubauen.

Grundsätzlich kommen an dezentralen Standorten verschiedene Stufen zur Beschränkung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss nahversorgungs- / zentrenrelevanter Sortimente des großflächigen Einzelhandels,
- grundsätzlicher Ausschluss des Einzelhandels mit den v. g. Sortimenten,
- genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Zeven stellt sich wie folgt dar:

- **Zentraler Versorgungsbereich:** Als sog. zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Hauptzentrums gemäß § 1 Abs. 6, i. V. m. § 34 Abs. 3 BauGB bzw. dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-Änderung 2008) ist die Zevenner Innenstadt zu definieren (vgl. nachfolgendes Kapitel).
- **Streulagen / Nebenlagen:** Darüber hinaus sind in der Stadt Zeven in verschiedenen Streu- und Nebenlagen Einzelhandelsbetriebe ansässig, wobei diese keine

funktionale und städtebauliche Zuordnung zu dem zentralen Versorgungsbereich bzw. einem sonstigen zusammenhängenden Geschäftsbereich besitzen und demgemäß als Solitärstandorte zu bewerten sind.

- **Dezentrale Lagen:** Eine Reihe größerer Betriebe ist an dezentralen, überwiegend autokundenorientierten Standorten ansässig, wobei das Gewerbegebiet Nord / Buchenstraße und das Gewerbegebiet Hochkamp die größte Einzelhandelsbedeutung besitzen.

Im Folgenden werden auf Grundlage der oben genannten Zentren- bzw. Standortstrukturen der Stadt Zeven folgende standortbezogene Empfehlungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben:

- Der **zentrale Versorgungsbereich der Zevener Innenstadt** verfügt über eine gesamtgemeindliche Versorgungsbedeutung. Zum Erhalt seiner Attraktivität und Versorgungsbedeutung sollten hier generell keine Restriktionen für Einzelhandelsneuansiedlungen bzw. Erweiterungen vorgenommen werden, soweit die raumordnerischen Funktionszuweisungen für das Mittelzentrum und die Interessen der benachbarten Kommunen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass sowohl Betriebe mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Allgemeinen zulässig sein sollten. Im Mittelpunkt der Angebotsergänzungen sollten im Hinblick auf die mittelzentrale Funktion der Gemeinde die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente stehen.
- An **Streu- und Nebelagen** ist grundsätzlich die Ansiedlung von Betrieben bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment möglich. Wie bereits erwähnt, sollte aber zur Sicherung der Versorgungsbedeutung des innerstädtischen Versorgungszentrums die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Vorrang haben.
- An den **dezentralen Standortlagen** sollte die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment – im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich – vollständig

ausgeschlossen werden. Dagegen ist die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in dieser Lagekategorie grundsätzlich zulässig bzw. wünschenswert. Hierzu wird allerdings eine Konzentration auf die bereits bestehenden Agglomerationsstandorte der Gewerbegebiete Nord und Hochkamp sowie auf den Standort Auf dem Quabben empfohlen, um einer weiteren Zersplitterung des Geschäftsbesatzes entgegenzuwirken.

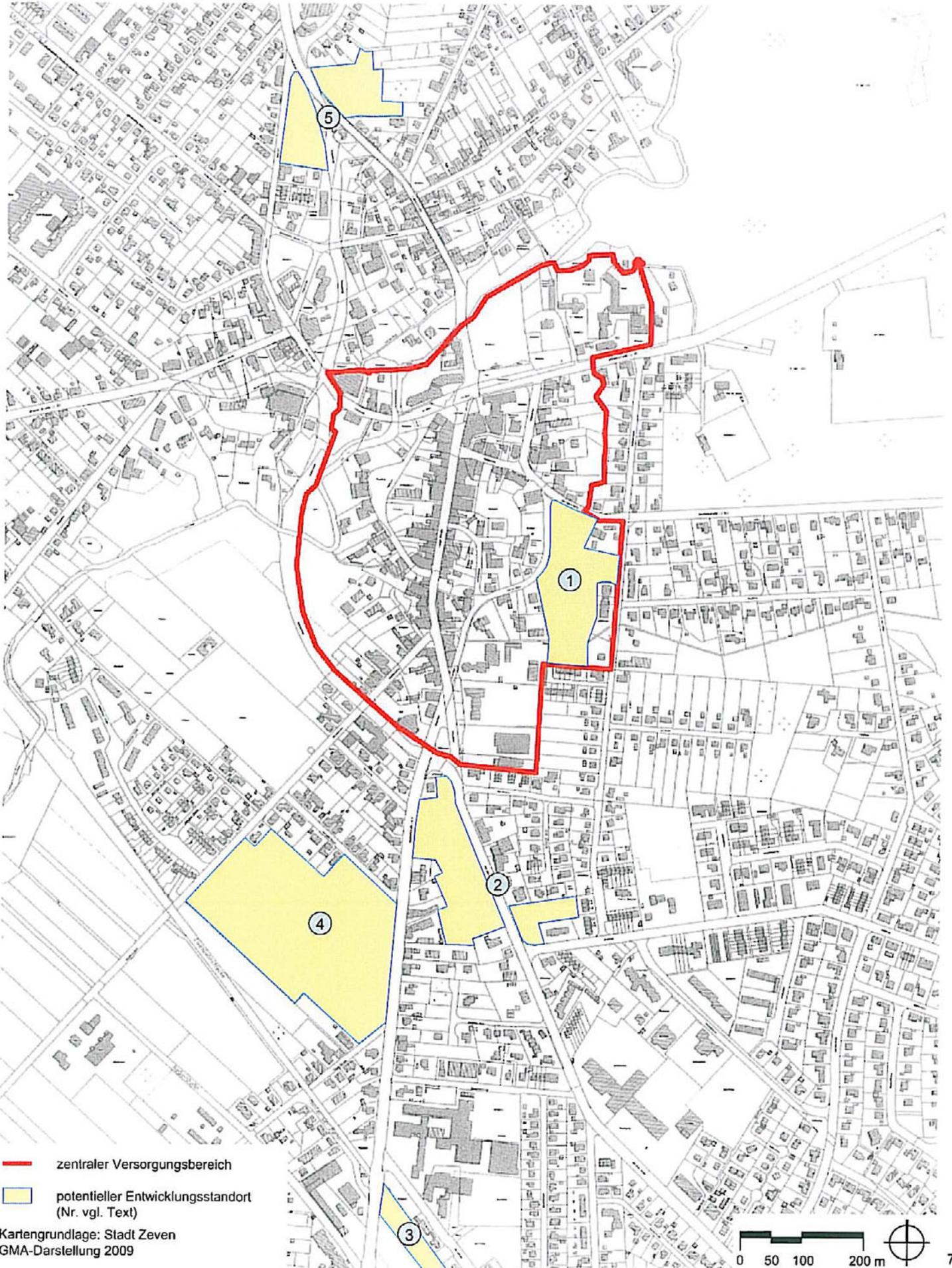
4.2 Entwicklungsbereich Zevener Innenstadt

Aufbauend auf der Analyse und Bewertung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur wird folgendes **Konzept zur Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in der Zevener Innenstadt** als Planungsgrundlage der Stadt zur Diskussion gestellt:¹

- Die gutachterlicherseits durchgeführten Untersuchungen und Prognosen zur Einzelhandelsentwicklung der Samtgemeinde bzw. der Stadt Zeven zeigen auf, dass in einem überschaubaren Planungszeitraum für die Weiterentwicklung und Festigung der Einzelhandelsfunktionen des Mittelzentrums eine moderate Verkaufsflächenenerweiterung wirtschaftlich tragfähig ist. Im Mittelpunkt der Standortplanung sollte mit Rücksicht auf die Vorrangstellung der Innenstadt die **Stabilisierung und Ergänzung des innerstädtischen Versorgungszentrums** stehen.
- Innerhalb des gutachterlicherseits abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs wird eine **Intensivierung der Einzelhandelsnutzung** empfohlen, in dem ungenutzte bzw. mindergenutzte Grundstücke für hochwertige innenstadtprägende Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden.

¹ vgl. Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich der Zevener Innenstadt

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Zeven-Innenstadt



- zentraler Versorgungsbereich
- potentieller Entwicklungsstandort (Nr. vgl. Text)

Kartengrundlage: Stadt Zeven
GMA-Darstellung 2009

- Der kartografisch dargestellte Entwicklungsbereich des Ortskerns umfasst den zentralen Versorgungsbereich des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage kommt grundsätzlich sowohl eine Ergänzung des kleinteiligen Einzelhandels als auch die Ansiedlung größerer bzw. großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich infrage. Durch eine Angebotsergänzung sollte eine größere Bebauungs- und Angebotsdichte und damit eine **Verstärkung der Kopplungseinkäufe / Dienstleistungserledigungen** sowie eine höhere Kundenfrequenz erreicht werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung empfohlen, um eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur durch Erweiterung / Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten abzusichern. Betrieben, die außerhalb des abgegrenzten Entwicklungsbereichs ansässig sind, ist nur im Rahmen ihrer **Bestands-sicherung** eine betriebliche Weiterentwicklung, z. B. durch Modernisierungs-, angemessene Erweiterungs- oder durch Verlagerungsmaßnahmen, zu ermöglichen.
- Die Stabilisierung und Stärkung des Ortskerns setzt weiterhin voraus, dass die Stadt Zeven die bauleitplanerischen Steuerungsinstrumente nutzt, um dezentrale Ansiedlungsmöglichkeiten des großflächigen Einzelhandels einzuschränken. Im Spannungsfeld der Innenstadt zu dezentralen Lagen wird eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Bauleitplanung für notwendig erachtet, um die **wirtschaftliche Stabilität und die städtebauliche Erneuerung der Innenstadt** abzusichern.

Vor dem Hintergrund des sich bundesweit abzeichnenden Rückgang der Zahl- und Umsatzbedeutung inhabergeführter Fachgeschäfte wird der Stadt Zeven die Empfehlung gegeben, im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung den zentralen Versorgungsbereich durch Ansiedlung zusätzlicher mittelgroßer bzw. großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu stärken. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Einzelhandelsangebote der dezentralen Geschäftsschwerpunkte der Gewerbegebiete Nord und Hochkamp wird eine schwerpunktmäßige Weiterentwicklung der Innenstadt für notwendig erachtet, damit die Stadtmitte als Kristallisationspunkt des sozialen und kommerziellen Lebens erhalten bleibt. Unter den Aspekten der Grundstücksgröße und der zentrumsnahen Zuordnung kommt dem Planstandort Auf der Worth eine Schlüsselrolle für die vorgeschlagene Vitalisierung der Stadtmitte zu, es wird hierzu auf die nachfolgenden Ausführungen im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse verwiesen.

5. Zevener Sortimentsliste

Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Entwicklungsziele einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung sind Steuerungsmaßnahmen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Während im Flächennutzungsplan durch Darstellung der Bauflächen nach Nutzungsarten nur eine vergleichsweise grobe Rahmensetzung vorgenommen werden kann, bieten die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne entsprechend der Vorschriften der Baunutzungsverordnung vielfältige Steuerungsmöglichkeiten.

Die vorgeschlagene Gliederung der erarbeiteten Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Für die Festlegung der Zentrenrelevanz ist die **faktische Prägung** des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches von Bedeutung. Derzeit sind gemäß der Betriebs- und Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Zeven folgende Sortimente als für die Innenstadt prägend zu bewerten: Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Bücher, Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf, Bekleidung, Sportartikel, Computer / Telekommunikation, Foto / Zubehör, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck sowie Babyartikel.
- Im Sinne einer perspektivischen Betrachtung der **Entwicklungsoptionen** werden die vorgenannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gutachterlicherseits um Sortimente erweitert, die aus städtebaulichen Gründen eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes des zentralen Versorgungsbereiches darstellen. Dazu zählen u. a. Lebensmittel / Reformwaren / Tabakwaren / Backwaren / Fleischwaren, Blumen / Zimmerpflanzen, Schuhe, Lederwaren, Unterhaltungselektronik, Leuchten / Elektroinstallation, Ton- und Bildträger, Kunst / Kunstgewerbe, Heimtextilien / Raumausstattung sowie Musikalien.
- Bei der Sortimentsgliederung ist neben den städtebaulichen Kriterien auch der **Aspekt der Strukturveränderung** zulasten des inhabergeführten Einzelhandels zu berücksichtigen. In der Stadt Zeven kann es analog zu bundesweiten Trends zukünftig vermehrt zu Leerständen kleinerer Geschäftseinheiten im zentralen Versorgungsbereich kommen, so dass für eine Wiederbelegung der Ladenlokale in

der Innenstadt bauplanungsrechtlich eine Vorrangstellung für solche Sortimente abgesichert werden sollte, die in einem Mittelzentrum üblicherweise in kleineren Ladeneinheiten der Innenstadt angeboten werden können.

Die Differenzierung der Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz der Sortimente verfolgt das Ziel, die Zentrumsorientierung zentrenprägender Einzelhandelsnutzungen zu erhalten und insbesondere den großflächigen Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten durch bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen auf das abgegrenzte Versorgungszentrum der Innenstadt zu beschränken. Die Sortimentsliste soll weiterhin herangezogen werden für **Sortimentsfestsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen für den großflächigen Handel** und den daraus resultierenden Genehmigungen von Einzelhandelsvorhaben. Sowohl bei Ausschlüssen / Beschränkungen von Sortimenten als auch im Rahmen einzelner Baugenehmigungen soll die Sortimentsliste dazu dienen, die zulässigen Sortimente (Positivliste) oder ausgeschlossenen / beschränkten Sortimente (Negativliste) zu definieren.

Ein wichtiges Element zur Durchsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist in der Festlegung der **Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe** zu sehen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten, u. a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, durch zentrentypische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, kann nur durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Warengruppen sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen Rechnung getragen werden.

Die vorgeschlagene planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Zeven mit Differenzierung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche ist insbesondere bei den großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels geboten, die aufgrund des Logistiksystems, der Kostenstruktur, der Ansprüche an die Architektur und der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher i. d. R. städtebaulich isolierte Standorte gegenüber dem gewachsenen Versorgungszentrum der Innenstadt präferieren. Die **Ausrichtung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Entscheidungen auf die „Zevener Sortimentsliste“** bildet damit einen wichtigen Bestandteil des Einzel-

handelskonzeptes zur Sicherung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Planungsziele der Stadt Zeven (vgl. Tabelle 18).

Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Zeven

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente*	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel, Reformwaren ▪ Getränke, Tabakwaren ▪ Brot, Backwaren ▪ Fleisch-, Wurstwaren 	
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogerie- / Reinigungsartikel ▪ Kosmetikartikel ▪ pharmazeutische Artikel ▪ Sanitätswaren 	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blumen / Zimmerpflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freilandpflanzen ▪ Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf ▪ Tiere / zoologischer Bedarf ▪ Tierfutter
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Schreibwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher ▪ Zeitschriften ▪ Papier-, Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Wäsche / Miederwaren ▪ Schuhe ▪ Lederwaren ▪ Sportbekleidung ▪ Sportschuhe ▪ Sportartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportgroßgeräte
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrokleingeräte ▪ Elektrozubehör ▪ Leuchten / Lampen ▪ Radio, TV, Video („braune Ware“/ Unterhaltungselektronik) ▪ Ton- / Bildträger ▪ Computer ▪ Telefone / Telefonzubehör ▪ Fotoartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Fortsetzung nächste Seite		

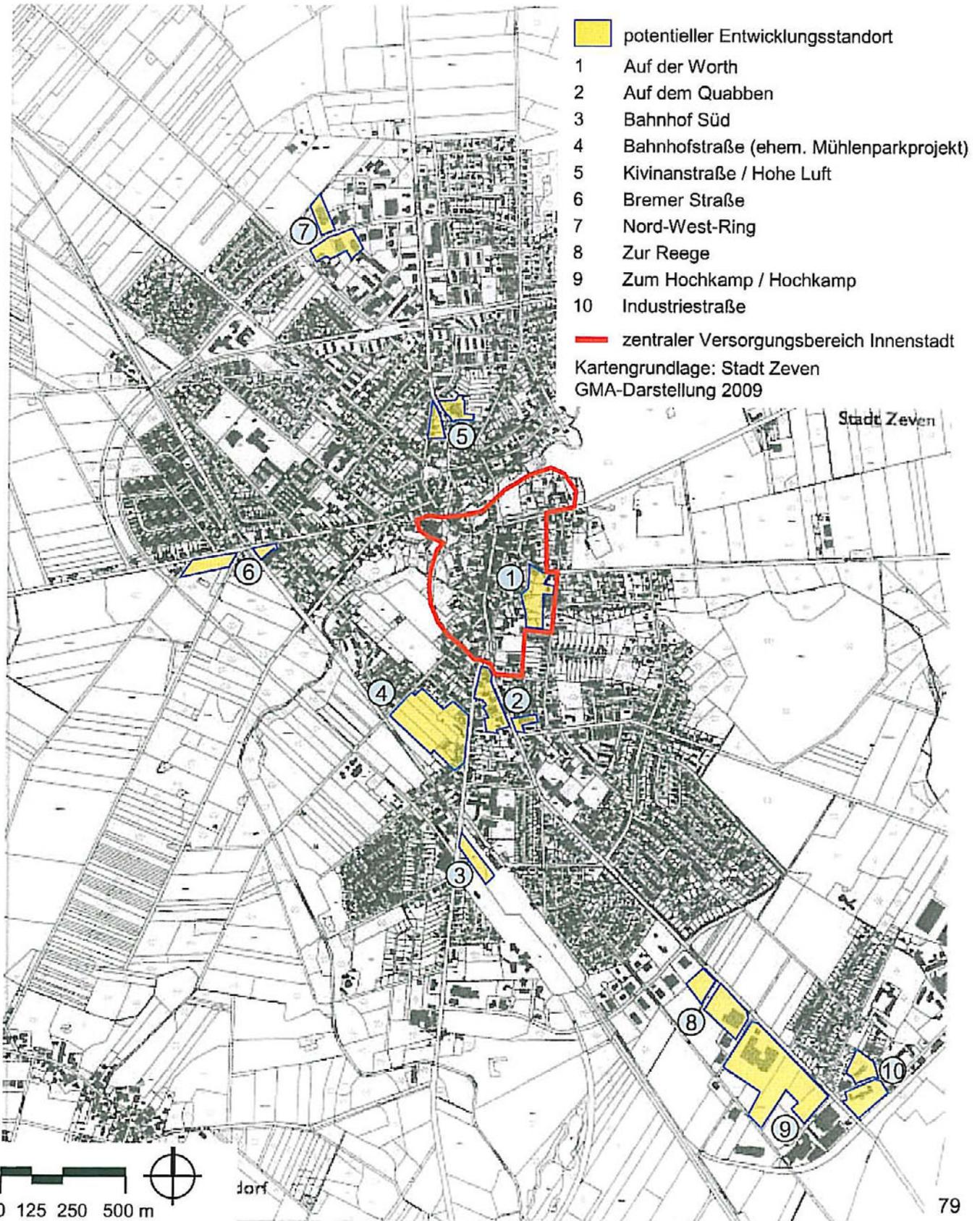
Fortsetzung von vorheriger Seite		
Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente*	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Glas, Porzellan, Keramik (GPK) ▪ Geschenkartikel ▪ Haushaltswaren ▪ Kunst / Kunstgewerbe ▪ Heimtextilien ▪ Bettwaren ▪ Raumausstattungsartikel ▪ Kurzwaren / Handarbeitsartikel / Wolle / Stoffe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel ▪ Matratzen ▪ Büromöbel ▪ Spiegel ▪ Küchen
Sonstiger Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optikartikel ▪ Hörgeräte ▪ Uhren, Schmuck ▪ Babyartikel ▪ Musikalien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf ▪ Gartenbedarf, -möbel ▪ Baustoffe ▪ Werkzeuge, Maschinen ▪ Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) ▪ Farben, Tapeten ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Kamine ▪ Markisen ▪ Fahrräder ▪ Campingartikel, Zelte, Campingwagen ▪ Motorradbedarf ▪ Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge
<p>* nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt. Quelle: GMA-Darstellung</p>		

6. Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

In Abstimmung mit der Stadt Zeven werden nachfolgend ausgewählte Ansiedlungsstandorte im Hinblick auf ihre Standorteignung bzw. auf ihre standortbezogene Verträglichkeit für großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Spannungsverhältnis zum innerstädtischen Versorgungszentrum überprüft.¹ Die Standortbewertung zielt darauf ab, der Stadt Zeven Leitlinien für bauleitplanerische Maßnahmen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an die Hand zu geben.

¹ vgl. Karte 7: Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte

Karte 7: Bewertung potentieller Ansiedlungsstandorte



Bei der nachfolgenden Bewertung wird zunächst unberücksichtigt gelassen, ob die Flächen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für bestimmte Einzelhandelsnutzungen im Rahmen des gesamtstädtischen Kontextes aufweisen. Es geht vielmehr darum, eine grundsätzliche Weichenstellung für eine städtebaulich ausgerichtete Standortbestimmung des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten vorzunehmen und städtebaulich unverträgliche Standorte für solche Ansiedlungen zu blockieren.

Die vorliegende **Stellungnahme ersetzt keine Einzelfallprüfung** eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens. Hierzu wird empfohlen, konkrete Ansiedlungsgesuche **des großflächigen Einzelhandels** durch eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse zu untersuchen, damit die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen eines Vorhabens sowohl auf die Stadt Zeven als auch auf Nachbarkommunen sachgerecht abgewogen werden können.

Als Fazit der nachfolgend tabellarisch dargestellten Standortbewertung ist festzuhalten, dass lediglich der Planstandort 1 – Auf der Worth – den Anforderungen an eine städtebaulich-funktionale Integration gerecht wird. Die sonstigen Standorte befinden sich in Innenstadt-Randlagen, Streulagen der Kernstadt oder in peripheren Gewerbegebietslagen, ohne dass die Voraussetzungen für die Ausweisung von Stadtteil-Nebenzentren oder Nahversorgungszentren gegeben sind. Demgemäß **bietet nur der Standort 1 – Auf der Worth – geeignete Rahmenbedingungen für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten¹.**

¹ Zum ökonomischen Entwicklungsspielraum vgl. auch Kapitel IV.7. Bewertung einer Einzelhandelsansiedlung am Standort Auf der Worth

Tabelle 19: Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte

Standort-Nr.	Stadtteil / Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	geplante Nutzung	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	alternative Nutzungen	Fazit / Empfehlungen
1 – Auf der Worth (Standort liegt im Fördergebiet „Stadtumbau West“)	Innenstadt / Auf der Worth	Randlage innerhalb des ZVB*	Erschließungsstraße	beplante Fläche ca. 17.000 m ² , Aldi-Markt, Druckerei, tlw. Brachfläche / Parkplatz	Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Stadtwerke	eingeschränkt durch Randlage / Lage an Nebenstraße	Discounter, Kleinkaufhaus, Verbrauchermarkt ca. 4.500 m ² VK	Verbundeffekte mit Haupteinzelhandelsnutzungen	Wohnen, Dienstleistungen	Realisierung wird zur Stärkung der Innenstadt, mit städtebaulicher Verbindung zur Lange Straße empfohlen
2 – Auf dem Quabben	Kernstadt, Auf dem Quabben / Bahnhofstraße	Nebelage außerhalb des ZVB*	Hauptverkehrsstraßen (L 131 / B 71)	Wohnen, Penny-Markt, Dän. Bettenlager, Netto-Markt	Wohnen, Tankstelle, Dienstleistungen, Arzt	hoch	Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf jeweils 1.200 m ² VK	hoher Verkehrslagewert	Dienstleistungen, Kleingewerbe	Bestandsicherung, z. Z. keine Erweiterung sinnvoll

Fortsetzung nächste Seite

* zentraler Versorgungsbereich gemäß BauGB



Fortsetzung von vorheriger Seite										
Standort-Nr.	Stadtteil / Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	Jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	geplante Nutzung	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	alternative Nutzungen	Fazit / Empfehlungen
3 - Bahnhof Süd	Kernstadt, Bahnhofstraße / Am Bahnhof	dezentrale Streulage	Hauptverkehrsstraße (B 71)	Brachfläche ca. 17.000 m ² , Sonderbaufläche Bahn	Gymnasium, ZOB (EVB), Berufsschulzentrum, Jugendzentrum „Alter Bahnhof“, Raiffeisenmarkt, Tankstelle, Gaststätte	hoch	Bauvoranfrage für Lebensmittel-SB-Markt mit ca. 800 m ² VK, 2 Fachmärkte mit ca. 635 m ² und 45 m ² NF und Fast-foodrestaurant; alternativ SB-Markt, 3 Fachmärkte mit ca. 635 m ² , 450 m ² und 45 m ² NF sowie Getränkemarkt mit ca. 600 m ² NF	hoher Verkehrslagewert	Wohnen, Dienstleistungen	kein großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten
4 - Bahnhofstraße (ehem. Mühlenparkprojekt)	Kernstadt, Bahnhofstraße	dezentrale Streulage	Hauptverkehrsstraße (B 71)	Wohnen, Tankstelle, Sämereien / Gartenbedarf, Landwirtschaft	Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gaststätte	hoch	früher: Kaufhaus, aktuell: Onkologisches Campus-Projekt	hoher Verkehrslagewert	Wohnen, Dienstleistungen	Schwerpunkt für medizinische Dienstleistungen

Fortsetzung nächste Seite

Fortbeschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadt Zeven



Fortsetzung von vorheriger Seite										
Standort-Nr.	Stadtteil / Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	Jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	geplante Nutzung	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	alternative Nutzungen	Fazit / Empfehlungen
5 – Kivianstraße / Hohe Luft	Kernstadt, Kivianstraße / Hohe Luft	dezentrale Streulage	Hauptverkehrsstraße (B 71), schwierige Grundstückerschließung	beplante Fläche ca. 6.450 m ² (B-Plan MI), Wohnen, Einzelhandel	Wohnen, REWE-Markt, Dienstleistungen, Spielhalle, zwei Tankstellen	hoch	Discounter 1.200 m ² VK	hoher Verkehrslagewert, jedoch problematische Erschließung	Wohnen, Dienstleistungen	kein großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten
6 – Bremer Straße	Kernstadt, Bremer Straße	Solitärlage	Hauptverkehrsstraße (L 122)	Landwirtschaft	Wohnen, leer stehendes Autohaus, Lidl-Markt, Dienstleistungen	hoch	Discounter 1.200 m ² VK	guter Verkehrslagewert	Wohnen, Kleingewerbe	kein großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten
7 – Nord-West-Ring	Kernstadt, Nord-West-Ring	periphere Gewerbegebietslage	Hauptverkehrsstraße	Grundstücksgröße 5.857 m ² , B-Plan GE, Aldi-Markt, Textil- / Schuh- / Getränke-Fachmärkte	Kfz-Handel, Dienstleistungen, Einzelhandel (Hammer)	hoch	Nahversorger ca. 800 – 1.200 m ² VK, Fachmarkt 450 m ² VK	hoher Verkehrslagewert	Gewerbe, Dienstleistungen	kein großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten
8 – Zur Reege	Stadtteil Aspe, Scheeßeler Straße	peripheres Industriegebiet	Hauptverkehrsstraße (Scheeßeler Str. / L 133)	Grundstücksgröße 2.845 m ² (Eigentümer: Stadt Zeven), B-Plan GI, Wohnmobile	Einzelhandel (toom / Marktkauf / Tankstelle / Euro-nics)	hoch	Discounter ca. 1.200 m ² VK (Standort wurde abgelehnt)	hoher Verkehrslagewert	Industrie / Gewerbe	kein großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten
Fortsetzung nächste Seite										

Fortsetzung von vorheriger Seite										
Standort-Nr.	Stadtteil / Straße	Geschäftslage	Verkehrslage	jetzige Grundstücksnutzung	Gebäudenutzung in der Nachbarschaft	Außenwirkung	geplante Nutzung	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	alternative Nutzungen	Fazit / Empfehlungen
9 – Zum Hochkamp / Hochkamp	Stadtteil Aspe, Scheefseleer Straße	peripheres Gewerbe- / Industriegebiet	Hauptverkehrsstraße (Scheefseleer Straße / L 133)	B-Plan GE und GI, toom Bau- markt, Markt- kauf SB- Waren- haus	Sport-Center / Wohnmobile / Euronics	hoch	Discounter ca. 1.200 m ² VK (Standort wurde abgelehnt, Eigentümer nicht verkaufsbe- reit)	hoher Verkehrs- lagewert	Industrie / Gewerbe	Bestandsiche- rung, jedoch kein zusätzlicher groß- flächiger Einzel- handel mit nah- versorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten
10 - Indust- riestraße (ehem. Bun- deswehr- Areale)	Stadtteil Aspe, Industrie- straße	periphere Gewerbe- be- bietslage	Sammelstraße (Verbindung L 133 / K 132)	Grundstücks- größen ca. 10.000 m ² bzw. 15.500 m ²	Autolackiererei, Kfz-Zulassungs- stelle, Küchen- center	zufrieden- stellend	Discounter ca. 1.200 m ² VK, unbe- planter In- nenbereich (SO-Auswei- sung wurde abgelehnt)	guter Ver- kehrslage- wert	Industrie / Gewerbe	kein großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten

Quelle: GMA-Zusammenstellung und Bewertung 2009

7. Bewertung einer Einzelhandelsansiedlung am Standort Auf der Worth im Fördergebiet „Stadtumbau West“

Unter Berücksichtigung der dem vorliegenden Einzelhandelskonzept zugrunde liegenden Zielvorstellung, durch zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen die Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Zeven zu sichern und auszubauen und zugleich eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt zu erreichen, wird nachfolgend das konkrete Ansiedlungsvorhaben am Standort Auf der Worth im Hinblick auf die versorgungsstrukturelle und städtebauliche Verträglichkeit geprüft. Die Auswirkungsanalyse zeigt die zu erwartenden raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen auf und stellt für die Stadt Zeven eine Entscheidungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung bzw. eines Baugenehmigungsverfahrens dar.

7.1 Daten des Planobjektes

Am Standort Auf der Worth ist der Neubau eines Einzelhandelsobjektes mit folgenden Nutzungen geplant¹:

- Lebensmittelverbrauchermarkt (Firma Combi) ca. 1.900 m² Verkaufsfläche
- Lebensmitteldiscountmarkt (Firma Aldi) ca. 800 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt (Firma Müller) ca. 1.150 m² Verkaufsfläche.

Der **Planstandort** befindet sich im östlichen Bereich des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Die Fußgängerzone Lange Straße als innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich ist ca. 180 m entfernt, so dass Verbundeffekte zwischen dem Planstandort und dem Bereich der größten Nutzungsintensität des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind. Der Planstandort stellt damit grundsätzlich einen **geeigneten Entwicklungsstandort für Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten** dar. Der Straßenzug Auf der Worth bietet

¹ Quelle: Planungsbüro Ingo Bellmann, Planungsstand November 2008

als Sammelstraße und verkehrsberuhigter Bereich jedoch keine idealtypischen Erschließungsbedingungen (Lage an Hauptverkehrs- oder Verkehrsstraße).

Das **potenzielle Einzugsgebiet** der überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichteten geplanten Einzelhandelsbetriebe umfasst im Wesentlichen das Gebiet der Samtgemeinde Zeven. Das Bevölkerungspotenzial des Marktgebietes beläuft sich damit gegenwärtig auf ca. 22.650 Personen; bis zum Jahre 2020 ist mit einem Anstieg auf ca. 24.000 Einwohner zu rechnen. Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten, projektbezogenen Einzugsgebietes wohnhaft sind, resultieren aus der innerstädtischen Verbundlage und werden im Folgenden als Streuumsätze berücksichtigt.

Für die **Kaufkraftberechnung** sind die Verbrauchsausgaben auf die projektrelevanten Sortimente abzustimmen. Aufgrund der Dimensionierung und der Branchenstruktur ist für die geplanten Lebensmittel-SB-Märkte (inkl. Vorkassenzone) die Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 43,8 Mio. € in der Samtgemeinde Zeven im Jahre 2015 in voller Höhe relevant, während für die Nonfood-Artikel aufgrund der begrenzten Sortimentsbreite ein Wert von ca. 20,1 Mio. € angesetzt wird.¹ Für den Drogeriemarkt wird eine Kaufkraft von ca. 14,7 Mio. € zugrunde gelegt.²

Als **Wettbewerber** gelten grundsätzlich alle Betriebe, die die in den Planobjekten angebotenen Sortimente führen (vgl. Tabelle 20). Gleichwohl ist festzustellen, dass der Wettbewerb zwischen gleichen Betriebstypen grundsätzlich am stärksten ausgeprägt ist. Für die projizierten Lebensmittel-SB-Märkte ist zudem das Nichtlebensmittelangebot aufgrund der möglichen Sortimentsbreite und -tiefe nur begrenzt fachhandelsrelevant. Als Wettbewerber sind aufgrund der vorhandenen Ausstattung in erster Linie die Anbieter des SB-Markt-Betriebstyps zu werten.

¹ Bei den Lebensmittel-SB-Märkten bezieht sich das Nonfood-Angebot üblicherweise auf die Sortimente Drogeriewaren, zoologischer Bedarf (vor allem Tiernahrung / -Pflege) sowie beim Discountmarkt auf ständig wechselnde Aktionsware, während ein Verbraucher- bzw. Supermarkt nur geringe ergänzende Nonfood-Angebote aufweist.

² Die Kaufkraft bezieht sich auf die in einem Müller Drogeriemarkt üblicherweise angebotenen Sortimente Drogerie- und Parfümeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Wäsche / Strümpfe, Ton- und Bildträger, Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel, Heimtextilien / Handarbeitsartikel.

Tabelle 20: Projektrelevante Einzelhandelsausstattung in der Samtgemeinde Zeven

Standort	Sortiment			Nahrungs- und Genussmittel			Drogerie- / Parfümeriewaren			Sonstige Sortimente			Einzelhandel gesamt		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	7	2.250	9,5	4	900	3,3	44	22,3	22,2	55	11.030	35,1			
dezentrale Agglomerationsstandorte*	12	7.100	28,0	-	-	-	16	21.150	31,2	28	28.250	59,2			
Streulagen	17	2.770	14,1	-	-	-	22	7.150	10,1	39	9.920	24,2			
Stadt Zeven gesamt	36	12.120	51,6	4	900	3,3	82	36.180	63,6	122	49.200	118,5			
Mitgliedsgemeinden Eisdorf, Gyhum, Heeslingen	12	2.670	9,8	1	50	0,1	20	5.080	6,9	33	7.800	16,8			
Samtgemeinde Zeven gesamt	48	14.790	61,4	5	950	3,4	102	41.260	70,5	155	57.000	135,3			

* Auf dem Quabben, Gewerbegebiet Nord / Buchenstraße, Gewerbegebiet Hochkamp

Quelle: GMA-Bestandserhebung, Januar 2009

Als wichtigste Wettbewerber für die geplanten Lebensmittel-SB-Märkte fungieren daher der innerstädtische Rewe Supermarkt, die am Standort Auf dem Quabben ansässigen Discountmärkte Netto und Penny, die in den Gewerbegebieten Nord und Hochkamp ansässigen großflächigen Anbieter Aldi und Marktkauf sowie die an isolierten Standorten befindlichen Lebensmittel-SB-Märkte Rewe (Labesstraße) und Lidl (Bremer Straße). Für die Mitgliedsgemeinden sind die größeren SB-Märkte Edeka und Netto in Heeslingen zu benennen.

Für den geplanten Drogeriemarkt werden die in der Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte Ihr Platz, Rossmann und Schlecker in erster Linie von Wettbewerbsverschärfungen betroffen sein. Darüber hinaus beziehen sich die Wettbewerbswirkungen jedoch auch auf die Fachgeschäfte in den Bereichen Bücher, Schreib- und Spielwaren, Wäsche / Strümpfe, Ton- und Bildträger, Haushaltswaren und Heimtextilien sowie solche Betriebe, die diese Sortimente als Randsortimente führen (Lebensmittel-SB-Märkte, Fachmärkte).

7.2 Mögliche raumordnerische, versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

7.2.1 Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der prognostizierten Kaufkraftvolumina und der dargelegten Wettbewerbsstruktur ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Das **Marktanteilskonzept** stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt (Umsatzherkunft).
- Mit dem **Umsatzumverteilungsmodell** werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Einzugsge-

biet eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

7.2.2 Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet prognostizierten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus.¹ Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, ausgewählte Zeit-Distanz-Werte, die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen, die Lage und das Standortumfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 21 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten (**Umsatzherkunft**).

Anhand des Marktanteilkonzeptes errechnen sich für die geplanten Einzelhandelsnutzungen Umsätze, die marktübliche Flächenleistungen für die Betriebe erwarten lassen. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden resultiert aus der innerstädtischen Verbundlage des Planstandortes. Insgesamt dokumentieren die prognostizierten Marktanteile eine nahversorgungsbezogene Ausrichtung der projektierten Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation in der Samtgemeinde Zeven, die einer stärkeren Marktabschöpfung entgegen steht, entsprechen die vorgenannten Umsätze dem Anspruch der Rechtsprechung nach einer „worst-case-Betrachtung“.

¹ Es wird die Kaufkraftprognose für das Jahr 2015 zugrunde gelegt.

Tabelle 21: Marktanteile und Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelbetriebe

Lebensmittelverbrauchermarkt (inkl. Vorkassenzone) mit ca. 1.900 m ² Verkaufsfläche			
Gebiet	Kaufkraftprognose 2015 in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatzprognose in Mio. €
SG Zeven	63,9	8	5,1
Streuumsätze			2,5
Lebensmittelverbrauchermarkt gesamt			7,6
Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 800 m ² Verkaufsfläche			
Gebiet	Kaufkraftprognose 2015 in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatzprognose in Mio. €
SG Zeven	63,9	5	3,0
Streuumsätze			1,5
Lebensmitteldiscountmarkt gesamt			4,5
Drogeriemarkt mit ca. 1.150 m ² Verkaufsfläche			
Gebiet	Kaufkraftprognose 2015 in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatzprognose in Mio. €
SG Zeven	14,7	25	3,6
Streuumsätze			1,9
Drogeriemarkt gesamt			5,5
Quelle: GMA-Berechnungen 2009; ca.-Werte, gerundet			

7.2.3 Umsatzumverteilung

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen der zu untersuchenden Planvorhaben dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der

möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die **umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen** auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung für den Einzelhandel im Einzugsgebiet wird der zu erwartende maximale Umsatz gewichtet. In die Berechnung fließen die derzeitige Einzelhandelsausstattung konkurrierender Standorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Durch den Markteintritt der Planobjekte werden einerseits Umsatzumverteilungseffekte initiiert, indem sich bei den in der Samtgemeinde Zeven ansässigen Einzelhandelsbetrieben der Umsatz verringert und auf die Planobjekte umverteilt wird, andererseits kann durch die Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes in Zeven eine stärkere Kaufkraftbindung (= Umsatzumverteilung bei Betrieben mit Standort außerhalb der Samtgemeinde) erreicht werden. Die zusätzlichen Umsätze durch auswärtige Kunden werden als Kaufkraftzufluss berücksichtigt.

Die durch den Markteintritt ausgelösten Umverteilungseffekte werden nachfolgend in betriebsbezogenen Modellrechnungen aufgezeigt. Als **Prüfkriterien** sind folgende Punkte zu beachten:

- Der Umfang der durch die Planobjekte ausgelösten zusätzlichen Kaufkraftbindung in der Samtgemeinde Zeven (= Kaufkraft, die zuvor aus der Samtgemeinde abgeflossen ist bzw. zusätzliche Kaufkraft, die aus der positiven Bevölkerungsentwicklung resultiert);
- der Umfang des durch die Planobjekte initiierten zusätzlichen Kaufkraftzuflusses (= Kaufkraft von auswärtigen Kunden, die zuvor nicht nach Zeven geflossen ist);
- der Umfang der durch die Planobjekte ausgelösten Umsatzumverteilung bei Betrieben in der Samtgemeinde Zeven - untergliedert nach Sortimenten und Standortlagen.

7.2.3.1 Lebensmittel-SB-Märkte

Bei einer maximalen Umsatzerwartung von ca. 12,1 Mio. € der projizierten Lebensmittel-SB-Märkte (inkl. Vorkassenzone) sind folgende Auswirkungen zu prognostizieren (Modellrechnung):¹

zusätzliche Kaufkraftbindung in der SG Zeven ca. 7 - 8 % von ca. 63,9 Mio. €	ca.	5,0 Mio. €
zusätzlicher Kaufkraftzufluss	ca.	1,6 Mio. €
Umverteilung bei Nahrungs- und Genussmittelbetrieben in der Zeven Innenstadt (ohne Aldi) ca. 8 % von ca. 6,1 Mio. €	ca.	0,5 Mio. €
Umverteilung vom Bestandsobjekt (Aldi) ca. 100 % von ca. 3,4 Mio. €	ca.	3,4 Mio. €
Umverteilung bei Nahrungs- und Genussmittelbetrieben an dezentralen Agglomerationsstandorten in Zeven ca. 2 % von ca. 28,0 Mio. €	ca.	0,6 Mio. €
Umverteilung bei Nahrungs- und Genussmittelbetrieben an sonstigen Standorten der Stadt Zeven ca. 6 % von ca. 14,1 Mio. €	ca.	0,8 Mio. €
Umverteilung bei Nahrungs- und Genussmittelbetrieben in den MG Elsdorf, Gyhum, Heeslingen ca. 1 % von ca. 9,8 Mio. €	ca.	0,1 Mio. €
Umverteilung bei Nichtlebensmittelbetrieben in der Zeven Innenstadt ca. < 1 % von ca. 25,6 Mio. €	ca.	0,1 Mio. €
Umverteilung bei Nichtlebensmittelbetrieben an sonstigen Standorten der Samtgemeinde Zeven ca. < 1 % von ca. 48,3 Mio. €		marginal
gesamt	ca.	12,1 Mio. €

Im Falle der projizierten Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscountmarktes und der zusätzlichen Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes entfallen ca. 41 % des prognostizierten Umsatzes (ca. 5,0 Mio. €) auf die Steigerung der Kaufkraftbindung in der Samtgemeinde Zeven. Ein zusätzlicher Kaufkraftzufluss in Höhe von ca. 1,6 Mio. € ist aufgrund der innerstädtischen Verbundlage zu erwarten. Da es sich um einen nahversor-

¹ Aufgrund der Übereinstimmung der Standort- und Wettbewerbssituation lassen sich die ökonomischen Auswirkungen der Ansiedlung der projizierten Lebensmittelverbraucher- und -discountmärkte zusammengefasst analysieren und bewerten.

gungsbezogenen Betriebstyp in marktüblicher Größe handelt, wird somit insgesamt nur eine begrenzte übergemeindliche Ausstrahlung ausgelöst. Ein Anteil von etwa 2,1 Mio. € des Planumsatzes (ca. 17 %) entfällt auf Umsatzverlagerungen von bestehenden Wettbewerbern (ohne Aldi) in der Samtgemeinde Zeven im Rahmen des Verdrängungswettbewerbs. Im Zuge der geplanten Erweiterung des Aldi Marktes am Standort Auf der Worth kann die derzeitige Umsatztätigkeit dem neuen Markt zugerechnet werden.

Die Umsatz-Kaufkraftrelation der Samtgemeinde würde durch die geplanten Lebensmittel-SB-Märkte sortimentsbezogen um ca. 10 % gesteigert, so dass die Nahversorgung in der Samtgemeinde Zeven gestärkt würde, ohne dass negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die benachbarten Städte und Gemeinden zu erwarten sind.

Aufgrund der lebensmittelbezogenen Ausstattung in der Samtgemeinde Zeven ist zu erwarten, dass die Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes und der Markteintritt eines zusätzlichen Lebensmittelverbrauchermarktes zu Umsatzumverteilungseffekten bei den ansässigen Betrieben führen wird. Die prognostizierte Umsatzumverteilung beläuft sich für die Lebensmittelbetriebe in der Stadt Zeven insgesamt auf ca. 3 % des derzeitigen Einzelhandelsumsatzes. Da grundsätzlich gilt, dass der Wettbewerb zwischen Betrieben des selben Betriebstyps am stärksten ist, werden in erster Linie die Lebensmittel-SB-Märkte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (insbesondere Rewe), am benachbarten Standort Auf dem Quabben (insbesondere Netto und Penny) sowie an sonstigen Standorten (insbesondere Rewe, Labesstraße und Lidl, Bremer Straße) von Umverteilungseffekten betroffen sein. Die Umverteilung für diese Betriebe wird unter 10 % des jeweiligen Betriebsumsatzes prognostiziert. Für die sonstigen großflächigen Wettbewerber und den kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel sind deutlich geringere Umsatzrückgänge zu erwarten.

Aufgrund der räumlichen Entfernung und der eingeschränkten Versorgungsfunktionen beläuft sich die Umsatzumverteilung für die Betriebe in den Mitgliedsgemeinden voraussichtlich auf ca. 1 % des derzeitigen Umsatzes. Als größte Anbieter werden insbesondere die SB-Märkte Edeka und Netto in der Gemeinde Heeslingen betroffen sein.

7.2.3.2 Drogeriemarkt

Für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche sind bei einer Umsatzerwartung von max. 5,5 Mio. € folgende Auswirkungen zu prognostizieren (Modellrechnung):

zusätzliche Kaufkraftbindung in der SG Zeven ca. 15 % von ca. 14,7 Mio. €	ca.	2,2 Mio. €
zusätzlicher Kaufkraftzufluss	ca.	1,0 Mio. €
Umverteilung bei Drogerie- / Parfümeriebetrieben in der Zeven Innenstadt ca. 18 % von ca. 3,3 Mio. €	ca.	0,6 Mio. €
Umverteilung bei sonstigen Betrieben in der Zeven Innenstadt ca. 3 % von ca. 31,8 Mio. €	ca.	0,9 Mio. €
Umverteilung bei Betrieben an dezentralen Agglomerations- standorten in Zeven ca. 1 % von ca. 59,2 Mio. €	ca.	0,6 Mio. €
Umverteilung bei Betrieben an sonstigen Standorten der Stadt Zeven ca. < 1 % von ca. 24,2 Mio. €	ca.	0,1 Mio. €
Umverteilung bei Betrieben in den MG Elsdorf, Gyhum, Heeslingen ca. < 1 % von ca. 16,8 Mio. €	ca.	0,1 Mio. €
gesamt	ca.	5,5 Mio. €

Die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird zu einer Verbesserung der Versorgungssituation für die Bevölkerung und zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung führen (ca. 40 % des Planumsatzes). Gleichzeitig ist jedoch auch mit einer Verstärkung des innerstädtischen Wettbewerbs zu rechnen (ca. 42 % des Planumsatzes). Dabei sind insbesondere die im zentralen Versorgungsbereich benachbarten Anbieter (Drogeriemärkte, Fachgeschäfte für Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Haushaltswaren, Heimtextilien und Handarbeitsartikel) von Umverteilungen betroffen. Bei einer Umverteilung in Höhe von ca. 18 % des derzeitigen Wettbewerberumsatzes können Betriebsgefährdungen für die innerstädtischen Drogeriemärkte nicht ausgeschlossen werden. Für die anderen projektrelevanten Sortimente sind Umsatzumverteilungseffekte von unter 10 % des jeweiligen Sortimentsumsatzes zu prognostizieren, so dass eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Versorgungsstruktur auszuschließen ist.

Außerhalb der Zevener Innenstadt bezieht sich die Umverteilung auf die Randsortimente der Lebensmittel-SB-Märkte und sonstigen Fachmärkte, da keine vergleichbaren Anbieter ansässig sind.

7.2.4 Raumordnerische Auswirkungen

Im Hinblick auf die raumordnerische Bewertung der Planobjekte sind folgende Punkte von Bedeutung:

- Die projektierten Einzelhandelsbetriebe entsprechen nach Art und Umfang der für ein Mittelzentrum sicherzustellenden Warenversorgung, da es sich um marktüblich dimensionierte Betriebe der Nahversorgung bzw. der Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt.
- Aufgrund der Standortlage im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich sind die Untersuchungsobjekte geeignet, die Versorgungsfunktionen in der Samtgemeinde bzw. der Stadt Zeven zu verbessern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Standortbereich aufgrund des ansässigen Aldi Marktes und der Nachbarschaft zur Fußgängerzone Lange Straße als eingeführter Geschäftsstandort fungiert. Der Planstandort erscheint geeignet, die Versorgungsfunktionen der Innenstadt zu festigen und auszubauen.
- Es sind Kaufkraftzuflüsse aus Nachbargemeinden zu erwarten, deren Umfang keine Schwächung der Versorgungsfunktionen benachbarter Städte und Gemeinden erwarten lässt.
- Die Planvorhaben dienen der Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums der Stadt Zeven, ohne die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit bestehender Versorgungszentren und der wohnungsnahen Versorgung in der Samtgemeinde bzw. im Umland zu beeinträchtigen.

Der Planstandort Auf der Worth in der Zevener Innenstadt stellt unter den Aspekten der Raumordnung und der Landesplanung einen geeigneten Standort zur Erweiterung und

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dar, der die Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung der Samtgemeinde, insbesondere der Stadt Zeven, festigt.

7.2.5 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Bei der Abgrenzung der möglichen Auswirkungen der Planobjekte am Standort Auf der Worth im Hinblick auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung und Ordnung der Stadt Zeven sind die standortprägenden städtebaulichen, verkehrlichen und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen als Prüfkriterien zu berücksichtigen.

Der Planstandort ist als siedlungsstrukturell und städtebaulich integriert zu bewerten. Innerhalb des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches stellt der Standort eine geeignete Entwicklungsfläche zur Festigung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen der Stadt Zeven dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Planstandort in einer Entfernung von ca. 180 m zur Fußgängerzone Lange Straße befindet, die als Hauptgeschäftszone der Innenstadt fungiert. Aufgrund der räumlichen Zuordnung ist damit grundsätzlich ein **Leistungsaustausch zwischen dem Standort Auf der Worth und der bestehenden Hauptgeschäftszone** zu erwarten, wenngleich sich das Planareal in einer östlichen Randlage des zentralen Versorgungsbereiches befindet. Die geplanten Betriebe können damit Magnetfunktionen für den überwiegend kleinteiligen Einzelhandel der Fußgängerzone übernehmen.

Die Anbindung an die Hauptgeschäftszone der Lange Straße erfolgt über den Bereich Am Mittelteich. Es handelt sich dabei um eine überwiegend als Parkplatz dienende Fläche, die aus städtebaulicher Sicht gegenwärtig mindergenutzt ist. Aufgrund des Lage- und Grundstückswertes wäre es wünschenswert, **zusätzliche Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen** zu realisieren, die sowohl eine intensivere Grundstücksnutzung, eine größere Bebauungsdichte als auch eine bessere fußläufige Verknüpfung zwischen der Fußgängerzone und dem Standort Auf der Worth ermöglichen. Um die Verbundeffekte optional nutzen zu können ist es aus gutachterlicherseits notwendig, die Verbindungssache sowohl nutzungsstrukturell als auch städtebaulich aufzuwerten.

Die zu erwartenden versorgungsstrukturellen Auswirkungen der **Lebensmittel-SB-Märkte** beziehen sich auf Umsatzumverteilungen bei den relevanten Wettbewerbern in der Stadt Zeven von voraussichtlich ca. 3 % des derzeitigen. Bei Umverteilungen von deutlich unter 10 % des Umsatzes kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bestehende Versorgungsstrukturen nicht gefährdet werden.¹ Die Wettbewerbsverschärfung bezieht sich in erster Linie auf die Betriebe im direkten Standortumfeld (Innenstadt, Auf dem Quabben, Labesstraße), für die im Falle der geplanten Erweiterung / Ansiedlung von Lebensmittel-SB-Märkten bei Umverteilungseffekten von maximal 9 % des derzeitigen Umsatzes eine **Gefährdung der Versorgungsstruktur ebenfalls ausgeschlossen** werden kann. Aufgrund der Verbundlage der geplanten Betriebe mit der Innenstadt kann die Verschärfung des Wettbewerbs durch Anpassungsmaßnahmen im Sortiment und durch Marketinginitiativen der betroffenen Betriebe kompensiert werden.

Unter städtebaulichen Aspekten ist ergänzend anzuführen, dass der Wettbewerb zwischen Betrieben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt keine bauplanungsrechtlichen Eingriffe begründet. Vor dem Hintergrund der Gewerbefreiheit stellt gerade ein Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs einen **vorrangigen Investitionsstandort für Betriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten** dar, so dass eine Intensivierung des Wettbewerbs zur Verbesserung der Angebotsqualität grundsätzlich wünschenswert erscheint.

Dies gilt auch für die projektierte Ansiedlung eines **Drogeriemarktes**, der bei den ansässigen, innerstädtischen Drogeriemärkten einen Verdrängungswettbewerb auslösen wird. Bei einer Umsatzumverteilung von ca. 18 % des derzeitigen Wettbewerbsumsatzes sind Veränderungen in der innerstädtischen Angebotsstruktur zu erwarten, indem es zu einem Flächenaustausch (Schließung eines Wettbewerbers) kommen kann. Auch bei den Betrieben an dezentralen Agglomerationsstandorten werden ebenfalls erhebliche Umverteilungswirkungen ausgelöst, die jedoch keine existenzgefährdenden Auswirkungen erwarten lassen, da es sich überwiegend um Randsortimente der Wettbewerber handelt. Unter

¹ vgl. GMA-Langzeitstudie zu den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Auftrag des Landes Baden-Württemberg, Stadtforschung aktuell, 1998, sowie Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 05.09.1997 (AZ: 7 A 2902/93) und 07.12.2000 (AZ: 7 A D 60/99.NE) und Beschluss bzw. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz vom 08.01.1999 (AZ 8 B 12650/97) und 25.04.2001 (AZ: 8 A 11441/00)

bauplanungsrechtlichen Aspekten sind nicht integrierte Versorgungsstrukturen zudem nicht schutzwürdig.

Für die Betriebe in den Mitgliedsgemeinde Elsdorf, Gyhum und Heeslingen sind infolge der Umverteilungseffekte keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die wohnungsnah Versorgung zu erwarten. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung in den Mitgliedsgemeinden wird mit der geplanten Schwerpunktsetzung in der Zevener Innenstadt die Entwicklungsfähigkeit der Nahversorgung in den Mitgliedsgemeinden nicht erheblich eingeschränkt.

Damit lässt sich zusammenfassend festhalten:

- Die projektierten Einzelhandelsbetriebe sind als **marktübliche und versorgungsstrukturell sinnvolle Kombination** von Nahversorgungsbetrieben zu bewerten, die eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Samtgemeinde bzw. der Stadt Zeven ermöglichen.
- Der **Planstandort** Auf der Worth ist aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Zevener Innenstadt zur Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen der Samtgemeinde Zeven **geeignet**.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt sind infolge der Erweiterung / Ansiedlung der geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe **Wettbewerbsverschärfungen** zu erwarten, die jedoch **keine städtebauliche Relevanz** haben.
- Die Funktionsfähigkeit der **wohnungsnahen Versorgung** in den Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen wird **nicht beeinträchtigt**.
- Die Auswirkungen, die sich auf Betriebe bzw. Einkaufslagen außerhalb der Samtgemeinde Zeven beziehen, lassen **keine negativen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Effekte** erwarten, da eine Vielzahl von Geschäftslagen bzw. Betrieben betroffen sein wird, so dass auch vor dem Hintergrund der absoluten Höhe der ausgelösten Kaufkraftbewegungen für die einzelnen Standorte keine Betriebsgefährdungen zu prognostizieren sind.

In der Abwägung der zu erwartenden Aufwertung der Versorgungsfunktionen für die Samtgemeinde bzw. die Stadt Zeven und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt durch die Planvorhaben einerseits sowie der möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen andererseits wird gutachterlicherseits die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs durch die Ansiedlung des geplanten Geschäftszentrums am Standort Auf der Worth empfohlen. Nach gutachterlicher Einschätzung werden keine schutzwürdigen Versorgungsstrukturen innerhalb und außerhalb der Stadt gefährdet. Im Zuge der Angebotsweiterung wird ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung der Innenstadt geleistet.

7.3 Abschließende Bewertung des geplanten Ansiedlungsvorhabens

Auf der Grundlage der vorstehend aufgeführten Prüfkriterien, die aus landesplanerischen und städtebaulichen Gründen bei der Auswirkungsanalyse des Vorhabens am Standort Zeven, Auf der Worth, zu beachten sind, ist nachfolgende Projektbewertung abzugeben:

Raumordnung und Landesplanung

- Die geplanten SB- und Fachmärkte sind als marktübliche Betriebstypen der Nahversorgung zu bewerten, die geeignet sind, die Versorgungsfunktionen der Samtgemeinde bzw. der Stadt Zeven zu komplettieren und zu festigen.
- Aufgrund der Lage des Planstandorts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Zevener Innenstadt ist das Vorhaben geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung der gesamten Samtgemeinde zu verbessern.
- Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Nachbargemeinden können aufgrund der Höhe der initiierten Kaufkraftbewegungen ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

- Sowohl unter den Gesichtspunkten des Gebietscharakters, der Verkehrsbelastung und der Verkehrssicherheit gehen von dem Vorhaben nicht unerhebliche Wirkungen aus. Die Einbindung in die vorgegebenen Versorgungsstrukturen und die Verkehrsanbindung über innerstädtische Erschließungs- und Sammelstraßen lassen die Erhöhung der Verkehrsbelastung jedoch verträglich erscheinen.
- Die Integration des Planvorhabens in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Zeven ist vor dem Hintergrund des Stadt- und Landschaftsbildes und der vorliegenden Prägung des Gebietscharakters als städtebaulich angemessen zu bewerten. Durch die Projektplanung ist eine städtebauliche Aufwertung für das Planareal zu erwarten.

Infrastrukturelle Ausstattung

- Unter dem Aspekt der Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen der Stadt Zeven sind dem Vorhaben grundsätzlich positive Wirkungen beizumessen, da das Plangrundstück als stadträumlich-funktional integrierter Standort der Innenstadt zu bewerten ist, der durch die Lage im zentralen Versorgungsbereich Verbundeffekte mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen der Innenstadt ermöglicht.
- Im Hinblick auf die Anbindung des Vorhabens an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ist durch die vorhandenen Buslinien eine funktionsfähige Anbindung des Plangrundstücks sichergestellt.
- Für den motorisierten Individualverkehr sind die Rahmenbedingungen i. S. der Erreichbarkeit und der störungsfreien Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs ggf. durch separate Verkehrsuntersuchungen zu konkretisieren.

Versorgung der Bevölkerung

- Den projektierten Einzelhandelsbetrieben sind positive Auswirkungen auf die Vielfalt des Waren- und Dienstleistungsangebotes der Samtgemeinde bzw. der Stadt Zeven beizumessen, da – trotz der ausgelösten Umverteilungseffekte – das Einzelhandelsangebot im städtebaulich integrierten Versorgungszentrum der Zevener Innenstadt durch das Vorhaben verbessert wird.
- Für die Versorgungsstruktur in den Nachbarkommunen sind aufgrund der Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt

- Das Planvorhaben stellt eine sinnvolle Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen der Innenstadt dar. Die geplante Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes und die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelverbrauchermarktes sind als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten.
- Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte für den projektierten Drogeriemarkt sind Existenzgefährdungen der ansässigen Wettbewerber in der Zevener Innenstadt nicht auszuschließen. Die Auswirkungen beziehen sich auf eine Intensivierung des Wettbewerbs innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, so dass die Umsatzumverteilungen jedoch keine städtebauliche Relevanz haben.
- Für die Nahversorgung in den Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen sind keine erheblichen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, so dass die Versorgungsstruktur infolge der Ansiedlung nicht gefährdet wird.
- Strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind aufgrund der Objektdaten und der Größe des Einzugsgebietes nicht zu erwarten.

Im Fazit wird gutachterlicherseits die Ansiedlung der geplanten Betriebe am Standort Auf der Worth als sinnvolle Ergänzung der städtebaulich integrierten Versorgungseinrichtungen der Stadt Zeven empfohlen. Die Betriebe haben eine für das Mittelzentrum Zeven angemessene Versorgungsbedeutung. Das Vorhaben wird nach gutachterlicher Einschätzung die Versorgungsvielfalt der Stadt Zeven deutlich verbessern und zugleich eine zentrenbildende Wirkung für den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Zevener Innenstadt im Rahmen von Verbundeffekten entfalten. Hierzu wird die ergänzende Empfehlung ausgesprochen, eine isolierte „Insellage“ des Vorhabens dadurch zu verhindern, dass im Bereich Am Mittelteich zusätzliche Geschäfts- und Dienstleistungen realisiert werden, die den Kundenlauf zwischen der Lange Straße und dem Planstandort Auf der Worth intensivieren.

V. Fazit der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst, die aus gutachterlicher Sicht vorrangig sind:

- Unter Einzelhandelsgesichtspunkten übernimmt das Mittelzentrum Zeven wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt Zeven und die Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen. Darüber hinaus bestehen Einkaufsverflechtungen mit den benachbarten Samtgemeinden Selsingen und Tarmstedt, so dass das **Einzugsgebiet ca. 42.870 Einwohnern** umfasst. Für die Samtgemeinde Zeven wird die Einwohnerzahl nach einer Prognose des Pestel Instituts bis zum Jahre 2015 auf ca. 24.020 Einwohner ansteigen (+ 6,7 %).
- Der Bevölkerung in der Samtgemeinde Zeven steht gegenwärtig ein einzelhandelsbezogenes **Kaufkraftpotenzial** von ca. 119,4 Mio. € zur Verfügung, von dem durch den ansässigen Einzelhandel aktuell **ca. 77 % gebunden** werden. Im Rahmen von Streuumsätzen wird ein Umsatzanteil von ca. 32 % erzielt. Die Stadt Zeven weist für ein Mittelzentrum eine hohe übergemeindliche Versorgungsbedeutung auf.
- Die **Einzelhandelsausstattung** der Samtgemeinde Zeven umfasst aktuell insgesamt 155 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 57.000 m² und einer Umsatzleistung von ca. 135,3 Mio. €. Das größte flächenbezogene Angebot ist im Bau- und Gartenbedarf festzustellen. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt gut ein Viertel der Verkaufsfläche. Bezogen auf die Einwohner in der Samtgemeinde Zeven ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorgegeben, welche die übergemeindliche Versorgungsbedeutung dokumentiert. Angebotsdefizite sind allerdings bei den zentrenprägenden Sortimenten Bekleidung / Schuhe / Sport, Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Gesundheit / Körperpflege festzustellen.
- Der zentrale Versorgungsbereich der **Zevener Innenstadt** und die **dezentralen Agglomerationsstandorte** Auf dem Quabben, Gewerbegebiet Nord / Buchenstraße und Gewerbegebiet Hochkamp stellen die **Nutzungsschwerpunkte** der Einkaufsstadt dar. In den Mitgliedsgemeinde ist nur dem Ortskern von Heeslingen

ein Nahversorgungszentrum zugeordnet, während in Elsdorf und Gyhum keine angemessene Grundversorgung gegeben ist, so dass die Stadt Zeven wichtige Nahversorgungsfunktionen für die übrigen Mitgliedsgemeinden übernimmt.

- Von den insgesamt 21 **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** der Samtgemeinde Zeven befinden sich zwei Betriebsstätten innerhalb des abgegrenzten Versorgungszentrums der Innenstadt und 11 Betriebe an den dezentralen Agglomerationsstandorten Auf dem Quabben, Gewerbegebiet Nord / Buchenstraße und Hochkamp. Damit übernehmen die großflächigen Betriebe an funktional isolierten Standorten zwar eine wichtige Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen Einzelhandel, sie lösen jedoch überwiegend keine Synergieeffekte zur Stärkung der Stadtmitte aus.
- Die derzeitige Einzelhandelsstruktur lässt vor dem Hintergrund der zu erwartenden Einwohnerentwicklung **bis 2015 einen Entwicklungskorridor von bis zu 8.500 m² zusätzlicher Verkaufsfläche** zu, der insbesondere zur Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben in der Zevener Innenstadt genutzt werden sollte, um die Innenstadt als wichtigsten Einzelhandelsschwerpunkt der Samtgemeinde zu sichern und auszubauen.
- Im Hinblick auf die künftige Standortentwicklung wird der Stadt Zeven empfohlen, die bauleitplanerischen Instrumente zu nutzen, um eine wirtschaftliche Erosion der Innenstadt zu verhindern. Insbesondere die Ansiedlungsmöglichkeiten in den **Gewerbegebieten Nord / Buchenstraße** und **Hochkamp** sowie am Standort **Auf den Quabben** sollten durch **bauleitplanerische Rahmenseetzungen** dergestalt eingeschränkt werden, dass keine den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gefährdenden Einzelhandelsnutzungen realisiert werden können.
- Der Planstandort Auf der Worth bildet einen **Ansiedlungsstandort**, der für die Weiterentwicklung und Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes günstige Rahmenbedingungen bietet. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes in Verbindung mit der Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes und eines Drogeriemarktes sind als raumordnerisch, versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten.

- Zur Verhinderung einer funktional isolierten Projektrealisierung im Bereich Auf der Worth wird empfohlen, als **Bindeglied zur Hauptgeschäftszone Lange Straße** zusätzliche Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich des Parkplatzes Am Mittelteich zu platzieren. Im Interesse einer strukturstärkenden Investitionstätigkeit sollte eine enge zeitliche Verknüpfung der Standortplanungen Auf der Worth / Am Mittelteich vorgenommen werden.

- Da alle sonstigen, in Abstimmung mit der Stadt Zeven geprüften Planstandorte sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden, würde ein Ausbau von nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten an diesen Standorten die vorrangig anzustrebende Vitalisierung der Zevener Innenstadt gefährden. Demgemäß wird ein **bauleitplanerischer Ausschluss der diesbezüglichen Sortimente** in Baugebieten mit entsprechendem Veränderungs- bzw. Ansiedlungsdruck empfohlen.

KARTEN-, ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS		Seite
KARTENVERZEICHNIS		
Karte 1:	Lage im Raum	23
Karte 2:	Einzugsgebiet	30
Karte 3:	Einzelhandels- und Einwohnerverteilung	41
Karte 4:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe	43
Karte 5:	Nutzungsstruktur der Zevener Innenstadt	56
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Zevener Innenstadt	73
Karte 7:	Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte	79
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		
Abb. 1:	Die Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen bis zum Jahr 2010	7
Abb. 2:	Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	12
Abb. 3:	Die Beschäftigtenstruktur im Vergleich	26
Abb. 4:	Einzelhandelsrelevante Nachfrage	32
Abb. 5:	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten im Vergleich	45
TABELLENVERZEICHNIS		
Tabelle 1:	Die Betriebstypendynamik im Einzelhandel	8
Tabelle 2:	Die Struktur im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebstypen in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2007	13
Tabelle 3:	Einwohnerverteilung in der Samtgemeinde Zeven	24
Tabelle 4:	Einwohnerentwicklung in der Samtgemeinde Zeven	25
Tabelle 5:	Wohnorte der Einzelhandelskunden in der Stadt Zeven	29
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Zeven	33
Tabelle 7:	Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	37
Tabelle 8:	Einzelhandelsausstattung der Samtgemeinde nach Mitgliedsgemeinden	39
Tabelle 9:	Struktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Zeven	42
Tabelle 10:	Die Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	47

Tabelle 11: Kriterien des Zentrenkonzeptes	50
Tabelle 12: Zentrenstruktur in der Samtgemeinde Zeven	51
Tabelle 13: Die Einzelhandelsausstattung des Versorgungszentrums Zeven-Innenstadt	52
Tabelle 14: Einzelhandelsausstattung der dezentralen Agglomerationsbereiche	53
Tabelle 15: Das prognostizierte Kaufkraftpotenzial in der Samtgemeinde Zeven im Jahre 2015 (zu aktuellen Preisen)	60
Tabelle 16: Die Szenarien zur Umsatzerwartung für den Einzelhandel in der Samtgemeinde Zeven im Prognosezeitraum 2015	64
Tabelle 17: Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2015 nach Standortlagen (Modellrechnungen)	66
Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Zeven	77
Tabelle 19: Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte	81
Tabelle 20: Projektrelevante Einzelhandelsausstattung in der Samtgemeinde Zeven	87
Tabelle 21: Marktanteile und Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelbetriebe	90

GMA · Frankfurter Straße 249b · 51147 Köln
Stadt Zeven
Herrn Christoph Reuther
Am Markt 4
27404 Zeven

Ein Unternehmen der
Wüstenrot & Württembergische AG

**GMA – Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München, Salzburg

Büro Köln
Frankfurter Str. 249b
51147 Köln
Tel. +49 (0) 2203 / 9643-0
Fax +49 (0) 2203 / 9643-19
eMail office.koeln@gma.biz
<http://www.gma.biz>

Unser Zeichen	Durchwahl	eMail	Datum
KP	02203 - 9643-0	corinna.kuepper@gma.biz	08. Februar 2010

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 Stadt Zeven „Auf der Worth“ Bewertung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen

Sehr geehrter Herr Reuther,

die Festsetzungen für den aufzustellenden Bebauungsplan sehen ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.600 m² Verkaufsfläche vor (Einzelhandelsvollsortimenter max. 3.500 m² Verkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter max. 1.100 m² Verkaufsfläche). Eine verkaufsfächenbezogene Begrenzung betrifft das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren, ohne dass hierzu seitens der Stadt Zeven städtebauliche Gründe angeführt werden.

Die Stadt Zeven hat zwischenzeitlich im Rahmen einer Selbstbindung den zentralen Versorgungsbereich der Zevener Innenstadt beschlossen, der das Planareal „Auf der Worth“ umfasst. Der zentrale Versorgungsbereich stellt demnach den Vorrangbereich für großflächigen Einzelhandel dar. Insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimenten sollen innerhalb des abgegrenzten Versorgungszentrums konzentriert werden, da diese den Branchenmix einer Innenstadt prägen.

Auch Lebensmittel-SB-Märkte sind demnach sinnvoll in der Zevener Innenstadt platziert, da dieser Betriebstyp an Standorten angesiedelt werden soll, die auch für mobilitätseingeschränkte Bürger erreichbar sind. Das Stadtzentrum weist die beste Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln auf. Da eine flächendeckende Nahversorgung in der Stadt Zeven aufgrund der betriebswirtschaftlich bedingten Anforderungen an die Einwohnerzahl und die Kaufkraft im potenziellen Einzugsbereich nicht möglich ist, müssen „Schwerpunktstandorte“ realisiert werden. Die Zevener Innenstadt bildet den wichtigsten Versorgungsschwerpunkt

der Stadt bzw. der Verbandsgemeinde, so dass es sinnvoll erscheint, die Stadtmitte auch durch Ausbau des Lebensmittelangebotes zu stärken und zu ergänzen.

Unter der Voraussetzung einer funktionsfähigen Fußwegeverbindung zur Lange Straße ist der Planstandort „Auf der Worth“ nach gutachterlicher Einschätzung geeignet, einerseits eine funktionsfähige Grundversorgung für die Zevenener Bevölkerung sicher zu stellen und andererseits Magnetfunktionen für die bestehende innerstädtische Hauptgeschäftslage zu übernehmen.

Gegenüber der im GMA-Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zeven vom Juli 2009 geprüften Projektplanung weisen die aktuell geplanten Lebensmittel-SB-Märkte deutlich größere Verkaufsflächen auf. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht für den Lebensmittel-Discountmarkt eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² vor. Dies stellt vor dem Hintergrund der Marktentwicklung eine übliche Dimensionierung eines Lebensmittel-Discounters dar und ist angesichts der Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Zeven als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten.

Für den Vollsortimenter ist nunmehr eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.500 m² inkl. Konzessionäre (u. a. Backshop, Blumengeschäft) projektiert. Damit ist in Abweichung zu dem ursprünglichen Konzept eines „großen Supermarktes“ (mit einem Lebensmittelvollsortiment und einem begrenzten Nonfoodsortiment) ein Verbrauchermarkt mit einem umfangreichen Nonfoodangebot geplant. Neben dem Lebensmittelvollsortiment sind u. a. Drogerie- / Parfümeriewaren, Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren, Tiernahrung, Hausrat / Haushaltswaren, Bücher / Schreib- und Spielwaren und sonstige Nonfoodsortimente vorgesehen. Damit wird das Planvorhaben eine deutlich größere Ausstrahlungskraft entfalten und ein adäquates Gegenstück zum Marktkauf SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Hochkamp darstellen, so dass eine erhöhte Kundenfrequenz in die Innenstadt gelenkt werden kann, die derzeit am dezentralen Standort Hochkamp gebunden wird.

Gleichzeitig sind Umverteilungseffekte auch für die innerstädtischen Wettbewerber zu erwarten, die insbesondere den Rewe Lebensmittelsupermarkt am Standort Vitoplatz betreffen werden. Betriebsgefährdende Auswirkungen infolge der Ansiedlung des vergrößerten Lebensmittelvollsortimenters sind nicht auszuschließen. Dabei handelt es sich jedoch um einen Wettbewerb zwischen Betrieben der Innenstadt, der nach allgemeiner Rechtsauffassung keiner bauleitplanerischen Steuerung unterworfen werden sollte (Gewerbe- und Ansiedlungsfreiheit). Eine städtebaulich begründete Schutzwürdigkeit einzelner Betriebe liegt nach gutachterlicher Einschätzung im Falle des innerstädtischen Wettbewerbs nicht vor.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Ansiedlung von zwei Lebensmittel-SB-Märkten mit einer Gesamtgröße von maximal 4.600 m² Verkaufsfläche ist als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten und steht in Einklang mit den konzeptionellen Aussagen des GMA-Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven.

Im Gegensatz zu der ursprünglichen Planung wird nunmehr kein Drogeriemarkt zugelassen, der nach gutachterlicher Einschätzung als Angebotsabrundung zu bewerten war. Die daraus resultierende geringere Ausstrahlungskraft des Planstandortes wird durch die erhöhte Fre-

quenzwirkung des vergrößerten Lebensmittel-Vollsortimenters mehr als kompensiert. Aus gutachterlicher Sicht sind jedoch keine städtebaulichen Gründe für die Verkaufsflächenbegrenzung bei Drogerie- und Parfümeriewaren anzuführen, da es sich um einen Standort im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt, in dem grundsätzlich die Ansiedlung aller zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ohne Verkaufsflächenbegrenzung zulässig sein sollte. Wettbewerbsbezogene Ausschlüsse widersprechen hingegen den Grundzügen des Städtebaurechts. Auch ist auf die Ungleichbehandlung zu anderen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten hinzuweisen, für die keine Verkaufsflächenbeschränkung vorgenommen wird. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist z. B. für das Bekleidungs Sortiment eine höhere Sensibilität gegeben, da es das Innenstadtangebot der Stadt Zeven wesentlich prägt.

Aus gutachterlicher Sicht ist für kein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment eine Beschränkung sinnvoll, da mit dem Standort „Auf der Worth“ die Innenstadt ergänzt und weiterentwickelt werden soll, so dass nach gutachterlicher Empfehlung alle innenstadtprägenden Sortimente im Rahmen der festgelegten Obergrenze für die Verkaufsflächengröße des Gesamtprojektes zulässig sein sollten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln



ppa. Peter U. Berger
Dipl.-Ingenieur



Corinna Küpper
Dipl.-Volksw.