

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen



Lübeck, Februar 2019

CIMA.

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

CIMA Beratung + Management GmbH

Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

T 0451-38 96 80

F 0451-38 96 828

cima.luebeck@cima.de

www.cima.de

© **CIMA Beratung + Management GmbH**

Dieses Gutachten fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 1 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

Das Nutzungsrecht für das Gutachten geht an die Gemeinde Büchen als Auftraggeberin über, verbunden mit allen Rechten der nicht-kommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Lübeck.

Auftraggeber

- Gemeinde Büchen

Untersuchungszeitraum

- September 2018 bis Februar 2019

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen basiert auf einer flächendeckenden Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im September 2018.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

Inhaltsverzeichnis

1	Bestands- und Informationserhebung	5	2.2	Zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße.....	39
1.1	Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung.....	5	2.3	Zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße	41
1.1.1	Makrostandort Büchen.....	5	2.4	Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet von Büchen	43
1.1.2	Zentralörtliche Funktion und Verflechtungsbereich	6	2.5	Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Büchen	44
1.2	Sozioökonomische Strukturdaten	7	3	Nahversorgungskonzept	45
1.3	Ergebnisse der Befragungen zum Einkaufsverhalten	9	4	Sortimentsliste	48
1.3.1	Methodik.....	9	4.1	Vorbemerkung zu den rechtlichen und planerischen	
1.3.2	Besuchshäufigkeit.....	11		Rahmenbedingungen	48
1.3.3	Aufenthaltsgründe.....	12	4.2	Büchener Sortimentsliste	51
1.3.4	Aufenthaltsdauer.....	13	5	Branchen- und Standortkonzept.....	55
1.3.5	Verkehrsmittelwahl.....	14	5.1	Ansiedlungsvoraussetzungen in den zentralen	
1.3.6	Bevorzugter Einkaufsstandort in Büchen.....	15		Versorgungsbereichen.....	56
1.3.7	Haupteinkaufsorte nach Branchen	16	5.2	Ansiedlungsvoraussetzungen in integrierten Wohn- und	
1.3.8	Entfernung des Haupteinkaufsortes für Lebensmittel.....	22		Mischgebietslagen	57
1.3.9	Veränderung der Einkaufsorientierung	23	5.3	Ansiedlungsvoraussetzungen in nicht-integrierten Lagen und	
1.3.10	Qualitative Bewertung des Einzelhandels.....	25		Gewerbegebieten	58
1.3.11	Vermisste Angebote	26	5.4	Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen nach	
1.4	Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung.....	27		Standortkategorien	59
1.4.1	Methodik.....	27	6	Hinweise für die Bauleitplanung	60
1.4.2	Kundenherkunft.....	27	7	Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen	63
1.4.3	Gewichtete Kundenherkunft	28	7.1	Analyse der Angebotsseite.....	63
1.5	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial	29	7.2	Abgrenzung von Betriebstypen	64
1.6	Leistungsdaten des Einzelhandels in Büchen	32	7.3	Analyse der Nachfrageseite	65
1.6.1	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze	32	7.4	Weitere Kennzahlen	65
1.6.2	Einzelhandelszentralität.....	33			
1.6.3	Kaufkraftstromanalyse	35			
2	Zentren- und Standortstruktur in Büchen	36			
2.1	Vorbemerkung zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche				
	37			

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage der Gemeinde Büchen im Raum.....	5	Abb. 31:	Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Büchener Einzelhandel	33
Abb. 2:	Unterzentrum Büchen im zentralörtlichen System.....	6	Abb. 32:	Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten – Gemeinde Büchen und Nahbereich gesamt	34
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Büchen im Vergleich	7	Abb. 33:	Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen	35
Abb. 4:	Beschäftigten- und Pendlerdaten von Büchen im Vergleich.....	8	Abb. 34:	Leistungsdaten des ZVB Möllner Straße.....	39
Abb. 5:	Besuchshäufigkeit für Einkäufe und Erledigungen in Büchen.....	11	Abb. 35:	Einzelhandel im ZVB Möllner Straße.....	39
Abb. 6:	Gründe für den Aufenthalt in Büchen	12	Abb. 36:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Möllner Straße.....	40
Abb. 7:	Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Büchen	13	Abb. 37:	Leistungsdaten des ZVB Lauenburger Straße	41
Abb. 8:	Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Büchen	14	Abb. 38:	Einzelhandel im ZVB Lauenburger Straße.....	41
Abb. 9:	Bevorzugter Einkaufsstandort in Büchen	15	Abb. 39:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Lauenburger Straße.....	42
Abb. 10:	Haupteinkaufsorte für Lebensmittel	16	Abb. 40:	Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Büchen	44
Abb. 11:	Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren	17	Abb. 41:	Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Büchen	47
Abb. 12:	Haupteinkaufsorte für Bekleidung.....	17	Abb. 42:	sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (periodischer Bedarf)	52
Abb. 13:	Haupteinkaufsorte für Schuhe.....	18	Abb. 43:	sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (aperiodischer Bedarf).....	52
Abb. 14:	Haupteinkaufsorte für Uhren/Schmuck.....	18	Abb. 44:	Büchener Sortimentsliste	53
Abb. 15:	Haupteinkaufsorte für Bücher	19	Abb. 45:	Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen nach Standortkategorien in Büchen	59
Abb. 16:	Haupteinkaufsorte für Schreibwaren/Büroartikel.....	19	Abb. 46:	Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt).....	61
Abb. 17:	Haupteinkaufsorte für Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik.....	20	Abb. 47:	Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ (Ausschnitt)	61
Abb. 18:	Haupteinkaufsorte für Hausrat/Glas/Porzellan	20	Abb. 48:	cima-Sortimentsystematik.....	63
Abb. 19:	Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf.....	21			
Abb. 20:	Entfernung des Haupteinkaufsortes für Lebensmittel.....	22			
Abb. 21:	Veränderung der Einkaufsorientierung im 3-Jahres-Vergleich ..	23			
Abb. 22:	Hauptgründe für „mehr“ Einkauf in Büchen	23			
Abb. 23:	Hauptgründe für „weniger“ Einkauf in Büchen	24			
Abb. 24:	Benotung von Eigenschaften des Büchener Einzelhandels.....	25			
Abb. 25:	Vermisste Angebote und Sortimente in Büchen – Top 8.....	26			
Abb. 26:	Herkunft der Kunden im Büchener Einzelhandel	27			
Abb. 27:	Kundenherkunft gewichtet nach Gemeindegröße (Bevölkerungszahl)	28			
Abb. 28:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Nahbereich des Unterzentrums Büchen im Vergleich	30			
Abb. 29:	Nachfragepotenzial im Nahbereich Büchen (in Mio. €)	31			
Abb. 30:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen	32			

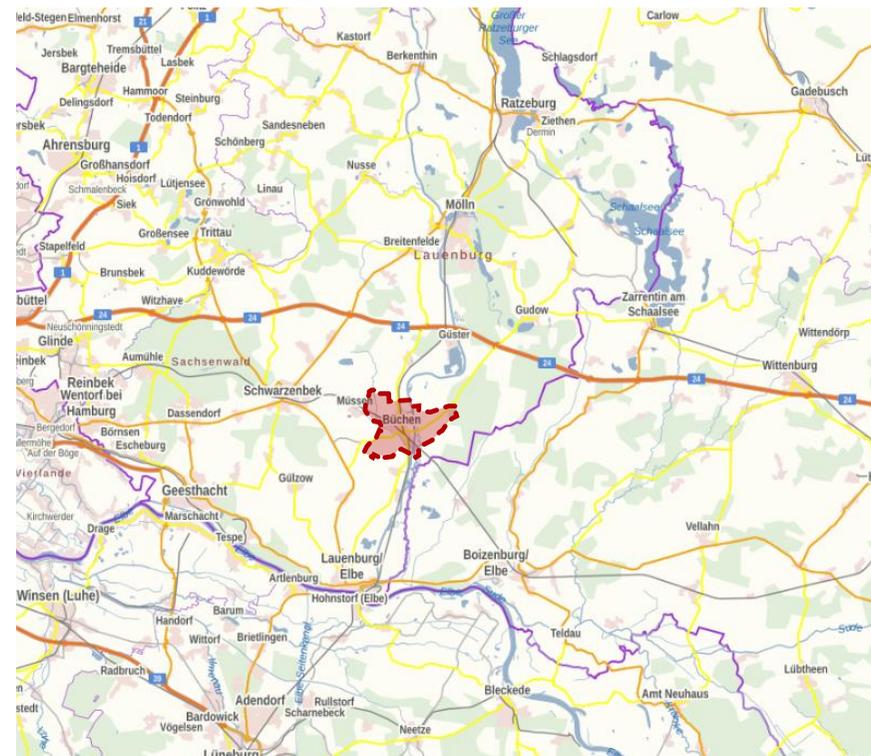
1 Bestands- und Informationserhebung

1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Büchen

- Büchen ist eine Gemeinde mit 5.864 Ew.¹ im Kreis Herzogtum Lauenburg im südlichen Schleswig-Holstein. Die Gemeinde ist außerdem Verwaltungssitz des Amtes Büchen, in dem rd. 14.000 Ew. leben.
- Die Gemeinde Büchen ist relativ jung, sie entstand 1937 aus den ehemals eigenständigen Dörfern Nüssau, Pötrau und Büchen-Dorf. Aufgrund dieser Entstehungsgeschichte verfügt Büchen nicht über einen historisch gewachsenen Ortskern. Dieser Umstand spiegelt sich auch in der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsnutzungen im Gemeindegebiet wider.
- Durch das Gemeindegebiet fließt der Elbe-Lübeck-Kanal. Südöstlich von Büchen verläuft die Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern.
- Die Gemeinde Büchen zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Am Bahnhof Büchen, wo sich die Bahnstrecken Berlin / Schwerin – Hamburg sowie Lübeck – Lüneburg kreuzen, halten zahlreiche Züge des Nah- und Fernverkehrs. Täglich nutzen rund 4.700 Fahrgäste (Stand: Februar 2019) den Bahnhof Büchen nicht nur zum Ein- oder Aussteigen, sondern auch zum Umstieg. In der Gemeinde kreuzen sich die Landesstraßen L200 und L205 als innerörtliche Hauptverkehrsachsen. Die L205 führt in nordöstlicher Richtung in rd. 10 km Entfernung zur A24-Anschlussstelle Gudow und in südwestlicher Richtung in rd. 5 km zur B209 (Lauenburg/Elbe – Schwarzenbek). Die L200 führt in Richtung Norden in rd. 8 km zur A24-Anschlussstelle Hornbek und dann weiter in Richtung Mölln. In südlicher Richtung führt die L200 in rd. 12 km Entfernung nach Lauenburg/Elbe.

Abb. 1: Lage der Gemeinde Büchen im Raum



Kartenbasis: GeoBasis-DE / BKG 2019

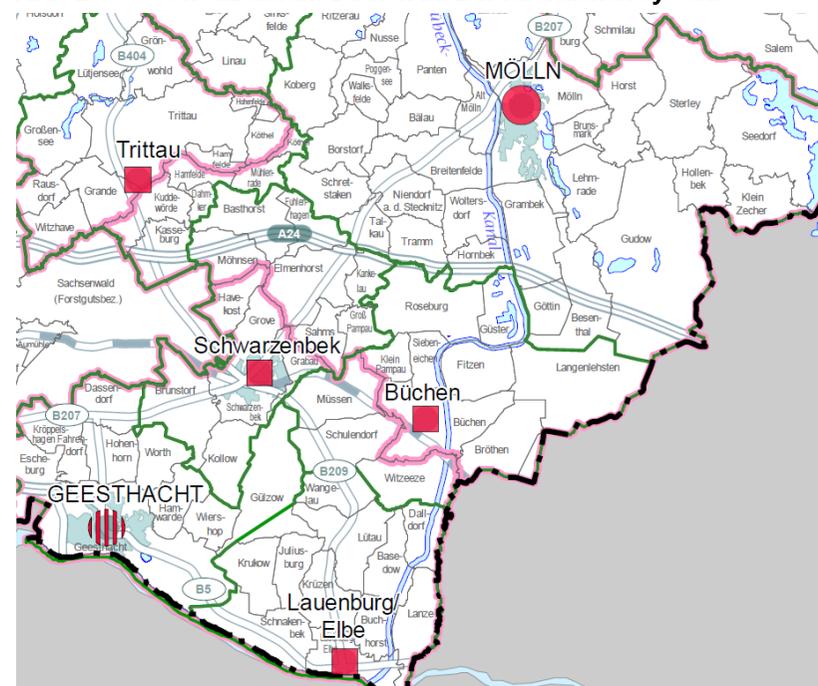
Bearbeitung: cima 2019

¹ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.03.2018

1.1.2 Zentralörtliche Funktion und Verflechtungsbereich

- Der Gemeinde Büchen ist raumordnerisch die Funktion eines **Unterzentrums** zugewiesen. Als solches soll die Gemeinde Büchen „für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs“ sicherstellen².
- Zum **Nahbereich**, also dem unterzentralen Verflechtungsbereich von Büchen gehören die Gemeinden Bröthen, Fitzen, Güster, Klein Pampau, Langenlehsten, Müssen, Roseburg, Schulendorf, Siebeneichen und Witzeze³. In diesen Gemeinden leben zusammen 5.990 Personen. Einschließlich der eigenen Bevölkerung hat Büchen somit einen unterzentralen Versorgungsauftrag für 11.854 Personen⁴.
- Die Gemeinde Büchen ist dem Mittelbereich von Mölln zugeordnet. Das bedeutet, dass das Mittelzentrum Mölln für Büchen die „die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs“ sicherstellen soll⁵. Auch die Gemeinden des nördlichen Nahbereichs von Büchen (Bröthen, Fitzen, Güster, Klein Pampau, Langenlehsten, Roseburg, Siebeneichen) sind dem Mittelbereich Mölln zugeordnet. Die südlichen Gemeinden des Nahbereichs Büchen (Müssen, Schulendorf, Witzeze) sind hingegen dem Mittelbereich von Geesthacht zugeordnet (vgl. Abb. 2).
- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind neben den erwähnten Mittelzentren Mölln und Geesthacht vor allem die Unterzentren Schwarzenbek und Lauenburg/Elbe. Außerdem befindet sich Büchen zwischen den Oberzentren Lüneburg (rd. 30 km), Hamburg (rd. 40 km), Lübeck (rd. 45 km) und Schwerin (rd. 55 km).

Abb. 2: Unterzentrum Büchen im zentralörtlichen System



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|----------------------|
|  | Mittelzentrum |  | Gemeindegrenze |
|  | Mittelzentrum im Verdichtungsraum |  | Nahbereichsgrenze |
|  | Unterzentrum |  | Mittelbereichsgrenze |

Quelle: Innenministerium Schleswig-Holstein, Landesplanung und Vermessungswesen: Zentralörtliches System Schleswig-Holstein 2009 (Ausschnitt)

² B I 2.2.3 Abs. 1 LEP SH 2010

³ Verordnung zum Zentralörtlichen System Schleswig-Holstein (ZÖSysV SH) 2009

⁴ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.03.2018

⁵ B I 2.2.2 Abs. 1 LEP SH 2010

1.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Fünf-Jahres-Vergleich (2013 bis 2018) verzeichnete die Gemeinde Büchen einen Bevölkerungszuwachs um 3,8 % (von 5.651 auf 5.864 Ew.). In den Gemeinden des Nahbereichs lag der Bevölkerungszuwachs insgesamt bei rd. 4,1 %. Damit war der Bevölkerungszuwachs in Büchen und dem Nahbereich etwas geringer als im gesamten Landkreis Herzogtum Lauenburg (4,3 %), lag aber deutlich über dem Landesdurchschnitt (+ 3,0 %).
- Die positive Bevölkerungsentwicklung in Büchen wie im Landkreis Herzogtum Lauenburg insgesamt kann zu einem Großteil sicherlich auf die räumliche Nähe zur Metropole Hamburg zurückgeführt werden. Die Gemeinde Büchen, die zusätzlich über gute verkehrsinfrastrukturelle Rahmenbedingungen verfügt (vgl. S. 5), auch in den kommenden Jahren von der positiven Entwicklung der Metropolregion Hamburg partizipieren wird. Das Ortsentwicklungskonzept⁶ geht auf Grundlage von Berechnungen des Pestel-Instituts davon aus, dass die Bevölkerung in Büchen bis zum Jahr 2025 auf 6.394 Ew. wachsen wird, bei bedarfsgerechter Wohnbauentwicklung könnte die Bevölkerung demnach sogar auf 6.618 Ew. im Jahr 2025 ansteigen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Büchen im Vergleich

Indikatoren		Gemeinde Büchen	Nahbereich	Landkreis Hzgt. Lauenburg	Schleswig-Holstein
Bevölkerungsentwicklung	31.03.2013	5.651	5.752	188.108	2.806.311
	31.03.2014	5.708	5.736	189.318	2.816.103
	31.03.2015	5.702	5.815	191.001	2.834.640
	31.03.2016	5.719	5.963	193.896	2.872.723
	31.03.2017	5.785	5.956	195.289	2.884.247
	31.03.2018	5.864	5.990	196.237	2.889.782
+/- in % 2013 - 2018		3,8	4,1	4,3	3,0

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018

Bearbeitung: cima 2019

⁶ Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen, GSP Ingenieurgesellschaft mbH 2016; auf Datengrundlage von: Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen, ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. 2016

Beschäftigtendaten

- Im Fünf-Jahres-Vergleich (2012 bis 2017)⁷ verzeichnete Büchen eine deutlich positive Entwicklung der **Beschäftigtenzahl** um +15,7 %. Somit hatten im Jahr 2017 2.378 Beschäftigte einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Büchen. Der Beschäftigtenzuwachs in Büchen überstieg damit die ebenfalls positive Entwicklung im Landkreis (+12,1 %) sowie in Schleswig-Holstein insgesamt (+12,6 %). Für die Gemeinden des Nahbereichs werden aufgrund der geringen Betriebs- und Beschäftigtenzahlen aus Datenschutzgründen keine
- Die Gemeinde Büchen weist einen relativ ausgeglichenen **Pendlersaldo** auf, wobei sowohl die Zahl der Einpendler als auch die Zahl der Auspendler relativ hoch ist. Zum Vergleich: Während rd. 75 % der in Büchen Beschäftigten in die Gemeinde einpendeln und daran gemessen rd. 71 % auspendeln, sind es im Landkreis gemessen an den Beschäftigten nur rd. 39 % Einpendler, aber 92 % Auspendler. Dies deutet darauf hin, dass Büchen nicht nur ein beliebter Wohnort für Auspendler ist, sondern ebenfalls eine hohe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort hat.

Abb. 4: Beschäftigten- und Pendlerdaten von Büchen im Vergleich

Indikatoren		Gemeinde Büchen	Landkreis Hztg. Lauenburg	Schleswig-Holstein
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2012	2.056	42.091	857.235
	30.06.2013	2.107	42.620	868.195
	30.06.2014	2.186	43.902	897.092
	30.06.2015	2.303	44.714	914.451
	30.06.2016	2.179	45.468	939.248
	30.06.2017	2.378	47.177	964.957
	+/- in % 2012 - 2017	15,7	12,1	12,6
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2018				
Einpendler	30.06.2012	1.537	15.946	114.286
Auspendler	30.06.2012	1.522	39.571	204.086
	Saldo	15	-23.625	-89.800
Einpendler	30.06.2013	1.586	16.063	115.627
Auspendler	30.06.2013	1.548	39.894	207.897
	Saldo	38	-23.831	-92.270
Einpendler	30.06.2014	1.653	16.362	117.774
Auspendler	30.06.2014	1.612	41.207	213.242
	Saldo	41	-24.845	-95.468
Einpendler	30.06.2015	1.730	16.671	121.367
Auspendler	30.06.2015	1.637	42.016	218.482
	Saldo	93	-25.345	-97.115
Einpendler	30.06.2016	1.629	17.342	130.338
Auspendler	30.06.2016	1.649	42.576	222.702
	Saldo	-20	-25.234	-92.364
Einpendler	30.06.2017	1.795	18.281	133.858
Auspendler	30.06.2017	1.688	43.691	227.992
	Saldo	107	-25.410	-94.134
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2018				

Bearbeitung: cima 2019

⁷ Für das Jahr 2018 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch keine Beschäftigten- und Pendlerdaten vor. Als Vergleichszeitraum werden daher die Jahre 2012 bis 2017 herangezogen.

1.3 Ergebnisse der Befragungen zum Einkaufsverhalten

1.3.1 Methodik

Die zukünftige planerische Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen soll in maßgeblichem Umfang die Bedürfnisse und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung berücksichtigen. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes Befragungen durchgeführt, deren Ergebnisse in die nachfolgende Konzepterarbeitung eingeflossen sind.

Für die Befragungen wurden drei unterschiedliche Befragungswege gewählt:

- Telefonische Haushaltsbefragung in Büchen und im Nahbereich
- Vor-Ort-Befragung an Einkaufsstandorten in Büchen
- Schriftliche Kundenbefragung durch Auslegen von Fragebögen in Büchener Einzelhandelsgeschäften

Die Fragebögen wurden für alle drei Befragungswege weitestgehend gleich gestaltet, sodass eine gemeinsame Auswertung und ein Vergleich der Ergebnisse aus den unterschiedlichen Befragungswegen erfolgen kann.

Gleichwohl ist zu beachten, dass die Befragungen nur eingeschränkt miteinander vergleichbar sind. **Während die telefonische Haushaltsbefragung eine repräsentative Stichprobenauswahl gewährleistet, sind die Vor-Ort-Befragung und die schriftliche Kundenbefragung nicht repräsentativ.** Diese Befragungswege liefern dennoch wichtige Erkenntnisse, da sie das Einkaufsverhalten derjenigen Kunden abbilden, die auf den Büchener Einzelhandel fokussiert sind.

Ziel der Befragung war es, Kenntnisse über die Einkaufsorientierung der Bevölkerung im Nahbereich Büchen zu erhalten und daraus u.a. Aussagen über die Ausdehnung des Kundeneinzugs, Branchenlücken sowie Handlungsempfehlungen zur Stärkung der Büchener Einzelhandelsstrukturen abzuleiten.

Thematisch hatte die Befragung folgende Schwerpunkte:

- Besuchsmotive und -häufigkeit des Einzelhandelsstandortes Büchen
- Verkehrsmittelwahl
- Qualitative Bewertung des Büchener Einzelhandels
- Einkaufsorientierung der Befragten (bevorzugter Standort in Büchen und Wettbewerbsstandorte)
- Veränderung des Einkaufsverhaltens und Gründe
- Vermisste Angebote

Die Befragungsergebnisse sind in maßgeblichem Umfang in die gutachterlichen Analysen für das Einzelhandelskonzept und in die Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen eingeflossen.

Die Befragungsergebnisse wurden von der cima grafisch aufbereitet und die Kernergebnisse der Befragung textlich zusammengefasst. Alle im Text oder in den Abbildungen ausgewiesenen Werte sind als Circa-Werte zu verstehen. Diese können durch Rundungen geringfügig von den Werten der Rohdaten abweichen.

Telefonische Haushaltsbefragung

Die telefonische Haushaltsbefragung erfolgte im Zeitraum vom 22.10. bis 07.11.2018. Die Stichprobengröße umfasste insgesamt 500 Haushalte, was bei insgesamt 5.540 Haushalten im gesamten Nahbereich einer hinreichend großen Stichprobe für repräsentative Befragungsergebnisse entspricht (Stichprobenfehler < 5 %).

Die Verteilung der Interviews nach Gemeinden des Nahbereichs erfolgt anteilig nach der Anzahl der Haushalte: 506 befragte Haushalte!

- Büchen (2.824 Haushalte/ 51,0 %): 250 Interviews
- Bröthen (299 Haushalte/ 2,4 %): 12 Interviews
- Fitzen (349 Haushalte/ 2,6 %): 13 Interviews
- Güster (1.284 Haushalte/ 11,8 %): 61 Interviews
- Klein Pampau (625 Haushalte/ 5,2 %): 27 Interviews
- Langenlehsten (158 Haushalte/ 1,5 %): 8 Interviews
- Müssen (1.119 Haushalte/ 8,5 %): 43 Interviews
- Roseburg (532 Haushalte/ 4,5 %): 23 Interviews
- Schulendorf (474 Haushalte/ 3,6 %): 19 Interviews
- Siebeneichen (257 Haushalte/ 2,0 %): 10 Interviews
- Witzeeze (880 Haushalte/ 6,8 %): 34 Interviews

Die telefonische Haushaltsbefragung wurde durch das Marktforschungsunternehmen NoceanZ GmbH durchgeführt, die Stichprobenauswahl erfolgte nach dem wissenschaftlich anerkannten und in der Marktforschung verbreiteten Gabler-Häder-Verfahren.

Vor-Ort-Befragung

Die Vor-Ort-Befragung erfolgte am Freitag, den 26.10.2018 und Samstag, den 27.10.2018, jeweils in der Zeit von 9 bis 18 Uhr. Diese Wochentage wurden ausgewählt, da erfahrungsgemäß freitags und samstags viele Menschen ihre Lebensmitteleinkäufe erledigen und somit an diesen Tagen mit

hohen Besuchszahlen, d.h. relativ vielen potenziell zu befragenden Personen zu rechnen war.

Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass diese Befragungswoche gewählt wurde, da zu dieser Zeit keine Schulferien in Schleswig-Holstein waren, sodass mit vielen potenziell zu befragenden Einheimischen gerechnet werden konnte. Gleichzeitig waren zu diesem Zeitpunkt in Berlin, Brandenburg und Nordrhein-Westfalen Herbstferien, sodass die Chance bestand, bei der Befragung auch Urlaubsgäste anzutreffen.

Die Vor-Ort-Befragung wurde an beiden Tagen jeweils von zwei Interviewern durchgeführt. Ein Interviewer befragte die Besucher und Kunden am Standort Penny/ Kik/ Getränke Hoffmann im Bereich der Lauenburger Straße, der zweite Interviewer hielt sich im Bereich des Standortes am Kreislauf auf, also im Bereich der Lebensmittelmärkte an der Möllner Straße. Dabei wechselte der Interviewer regelmäßig seinen Standort zwischen ALDI, EDEKA und LIDL, um Kunden vor allen drei Lebensmittelmärkten befragen zu können.

Schriftliche Befragung in Büchener Geschäften

Als dritten Befragungsweg haben sich mehrere Büchener Ladeninhaber bereit erklärt, Fragebögen in ihren Geschäften auszulegen. Die Kunden hatten also die Möglichkeit, den Fragebogen vor Ort im jeweiligen Laden selbst auszufüllen.

In Geschäften mit hohem Kundenaufkommen und hoher Besuchshäufigkeit (bspw. Lebensmitteleinzelhandel, Bäcker) lagen die Fragebögen eine Woche aus (22. bis 27.10.2018), in Fachgeschäften mit geringerem Kundenaufkommen und geringer Besuchshäufigkeit lagen die Fragebögen bis zu vier Wochen (01. bis 27.10.2018) aus.

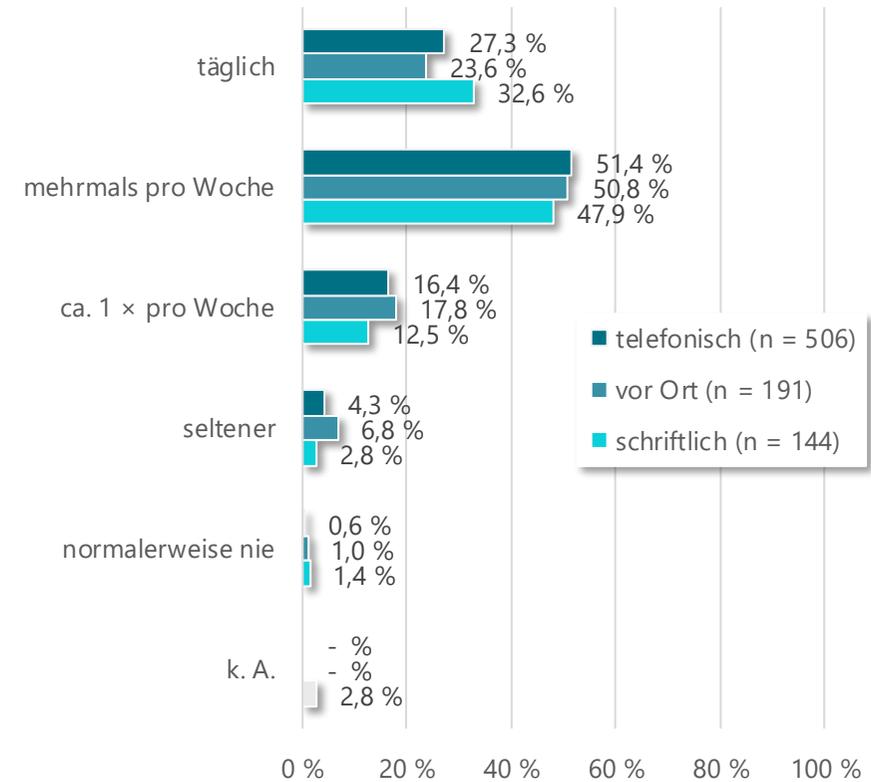
Das Verteilen und Einsammeln der Fragebögen erfolgte durch die Büchener Wirtschaftsvereinigung e.V. (BWV). Insgesamt konnten über diesen Befragungsweg 144 vollständig ausgefüllte Fragebögen aus 18 teilnehmenden Geschäften ausgewertet werden.

1.3.2 Besuchshäufigkeit

Frage: „Wie oft kommen Sie normalerweise nach Büchen, um einzukaufen oder andere Erledigungen zu machen? (nicht Wohnen/Arbeiten)“

- Über alle Befragungswege gaben rd. drei Viertel der Befragten an, mehrmals pro Woche oder täglich für Einkäufe oder andere Erledigungen nach Büchen zu kommen.
- Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass Büchen seiner Versorgungsfunktion für den kurzfristigen/ täglichen Bedarf in hohem Maße gerecht wird, da offenbar viele Befragte die Versorgungseinrichtungen in Büchen für ihre (all-)täglichen Erledigungen nutzen.

Abb. 5: Besuchshäufigkeit für Einkäufe und Erledigungen in Büchen



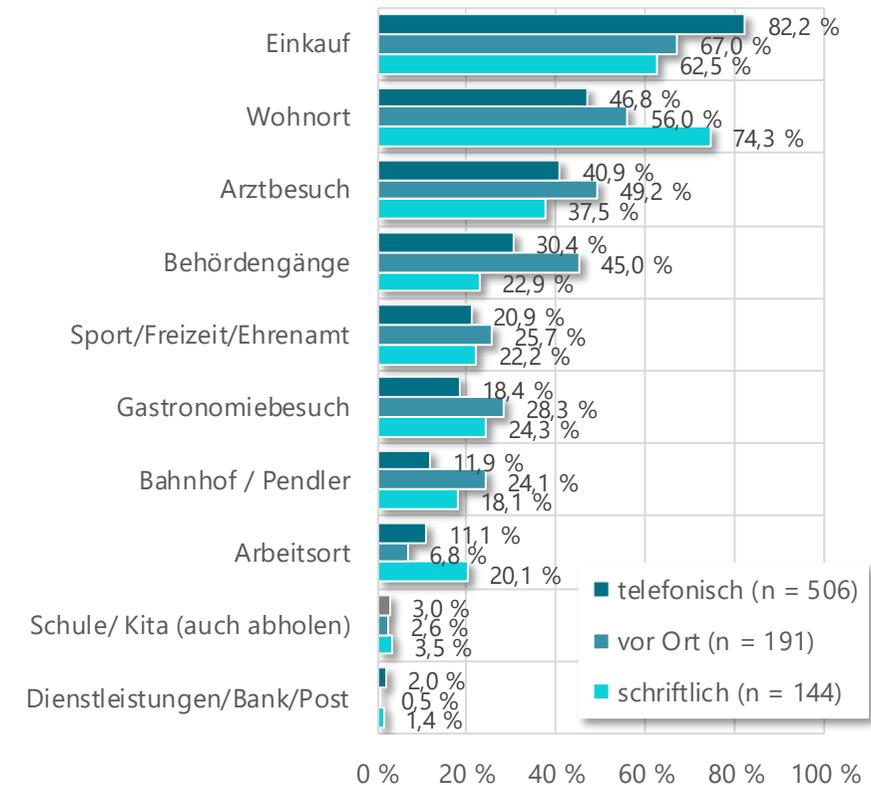
Bearbeitung: cima 2019

1.3.3 Aufenthaltsgründe

Frage: „Was ist normalerweise der Grund für Ihren Aufenthalt in Büchen?“
(Mehrfachnennungen möglich)

- Über alle Befragungskanäle ist das Einkaufen das meistgenannte Motiv für den Aufenthalt in Büchen (75,4 %). Lediglich bei der schriftlichen Befragung gaben mehr Befragte Wohnen aus Aufenthaltsgrund an (74,3 %), Wohnen folgt hier auf Rang 2 (62,5 %).
- Darüber hinaus erzielten aber auch Arztbesuche, Behördengänge, Sport/ Freizeit/ Ehrenamt sowie Gastronomiebesuche viele Nennungen.
- Dieses Ergebnis zeigt, das Einkaufen in Büchen das Leitmotiv für den Besuch/ Aufenthalt ist, dass aber auch ergänzenden Versorgungsfunktionen wie ärztlicher Versorgung, öffentlichen Einrichtungen, Freizeitangeboten und gastronomischen Angeboten eine hohe Bedeutung zukommt.

Abb. 6: Gründe für den Aufenthalt in Büchen



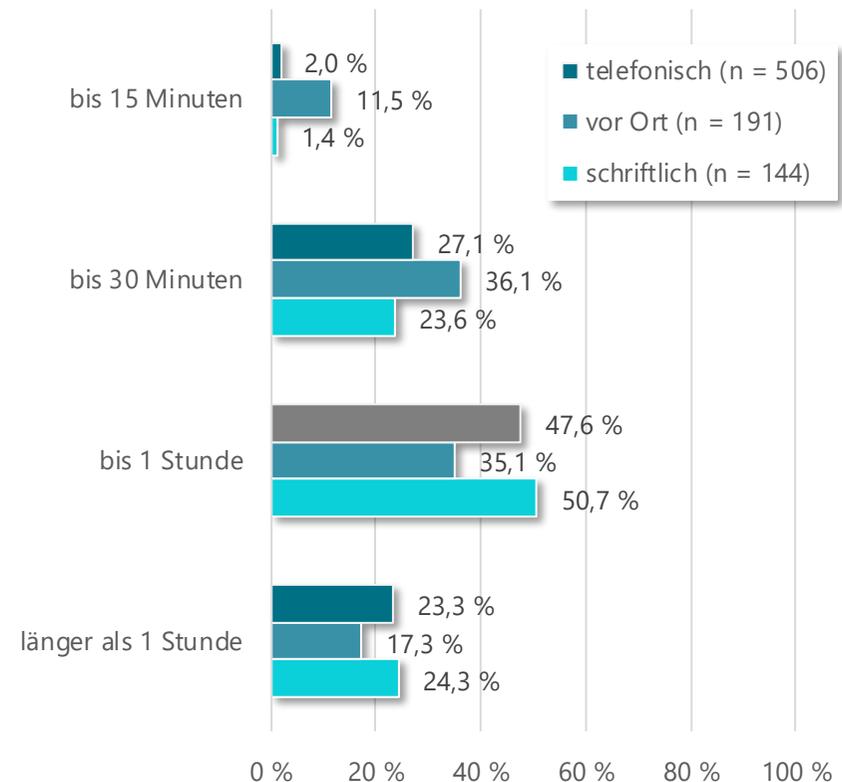
Bearbeitung: cima 2019

1.3.4 Aufenthaltsdauer

Frage: „Wie lange halten Sie sich normalerweise für Erledigungen in Büchen auf?“

- Hinsichtlich der Aufenthaltsdauer weist Büchen sehr gute Werte auf. Gemessen daran, dass Büchen eine Versorgungsfunktion für den allgemeinen, täglichen Bedarf hat und dementsprechend häufig aufgesucht wird (vgl. Kap. 1.3.2), halten sich die Befragten relativ lange in Büchen auf.
- Jeweils mehr als die Hälfte der Befragten gaben an, sich üblicherweise mindestens 30 Minuten oder länger für Erledigungen in Büchen aufzuhalten: Bei den Vor-Ort Befragten waren dies 52,4 %, bei den telefonische Befragten sogar 70,9 % und bei den schriftlich Befragten 75,0 %.
- Unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion Büchens und der vorhandenen Versorgungseinrichtungen dürften diese Werte kaum noch steigerbar sein. Jedenfalls müssen keine aktiven Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsdauer ergriffen werden.

Abb. 7: Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Büchen



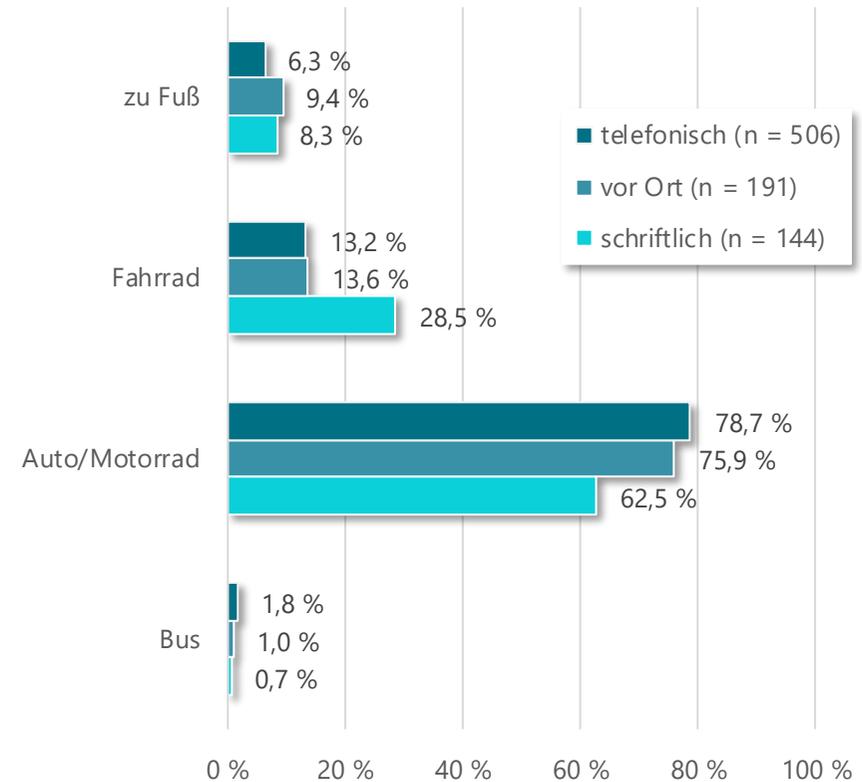
Bearbeitung: cima 2019

1.3.5 Verkehrsmittelwahl

Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel machen Sie normalerweise Ihre Erledigungen in Büchen?“

- Hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl zeigt sich in Büchen eine typische Verteilung für kleinere Orte im ländlichen Raum: Der mit Abstand größte Teil der Befragten nutzt den MIV (Auto/Motorrad), nämlich 62,5 % (schriftlich Befragte) bis zu 78,7 % (telefonisch Befragte) bzw. zusammengefasst 75,3 % (über alle Befragungswege).
- Immerhin 7,4 % aller Befragten machen ihre Erledigungen üblicherweise zu Fuß und das Fahrrad bevorzugen sogar 15,9 % aller Befragten.

Abb. 8: Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Büchen



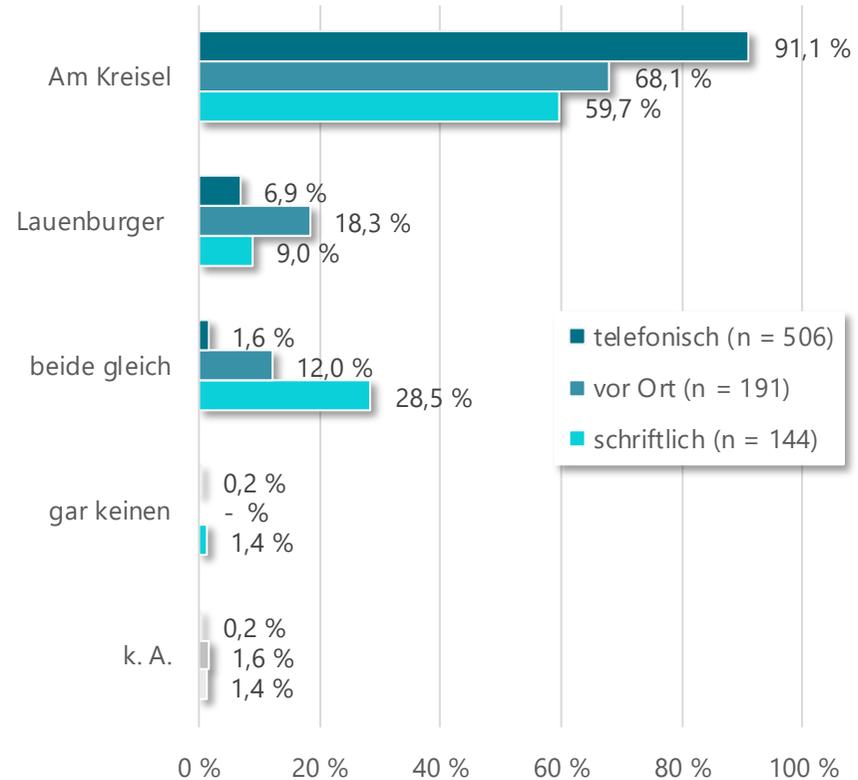
Bearbeitung: cima 2019

1.3.6 Bevorzugter Einkaufsstandort in Büchen

Frage: „Welchen Einkaufsstandort in Büchen suchen Sie am häufigsten auf?“

- Über alle Befragungswege ist der Standort Am Kreisel/ Möllner Straße (EDEKA, ALDI, LIDL usw.) der mit Abstand meistgenannte bevorzugte Einkaufsstandort in Büchen. Zusammengefasst nannten in 80,5 % aller Befragten als am häufigsten aufgesuchten Einkaufsstandort in Büchen.
- Auf dem zweiten Rang folgt erwartungsgemäß der Standort Lauenburger Straße (Penny, Kik, Getränke Hoffmann usw.) mit zusammen 9,9 % aller Nennungen.
- Weitere 8,6 % aller Befragten gaben außerdem an, beide Standorte (Am Kreisel und Lauenburger Straße) gleichhäufig aufzusuchen.

Abb. 9: Bevorzugter Einkaufsstandort in Büchen



Bearbeitung: cima 2019

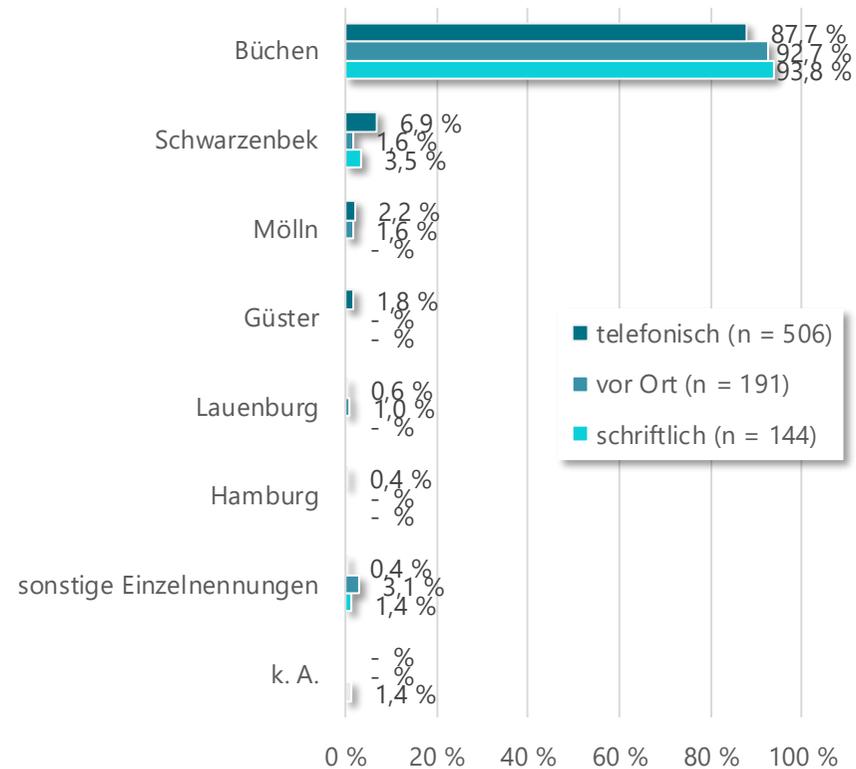
1.3.7 Haupteinkaufsorte nach Branchen

Frage: „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Was ist Ihr Haupteinkaufsort für ...?“

Lebensmittel

- Beim Lebensmitteleinkauf besteht erkennbar eine sehr starke Fokussierung auf den Einkaufsort Büchen. 89,9 % aller Befragten nannten Büchen als ihren Haupteinkaufsort für Lebensmittel.
- Lediglich 5,1 % aller Befragten nannten Schwarzenbek als ihren Haupteinkaufsort für Lebensmittel.
- Bei den telefonisch Befragten ist im Vergleich eine leicht höhere Tendenz zu Einkaufsorten außerhalb von Büchen zu erkennen, wenngleich auch hier mit 87,7 % Büchen als Haupteinkaufsort dominiert.

Abb. 10: Haupteinkaufsorte für Lebensmittel

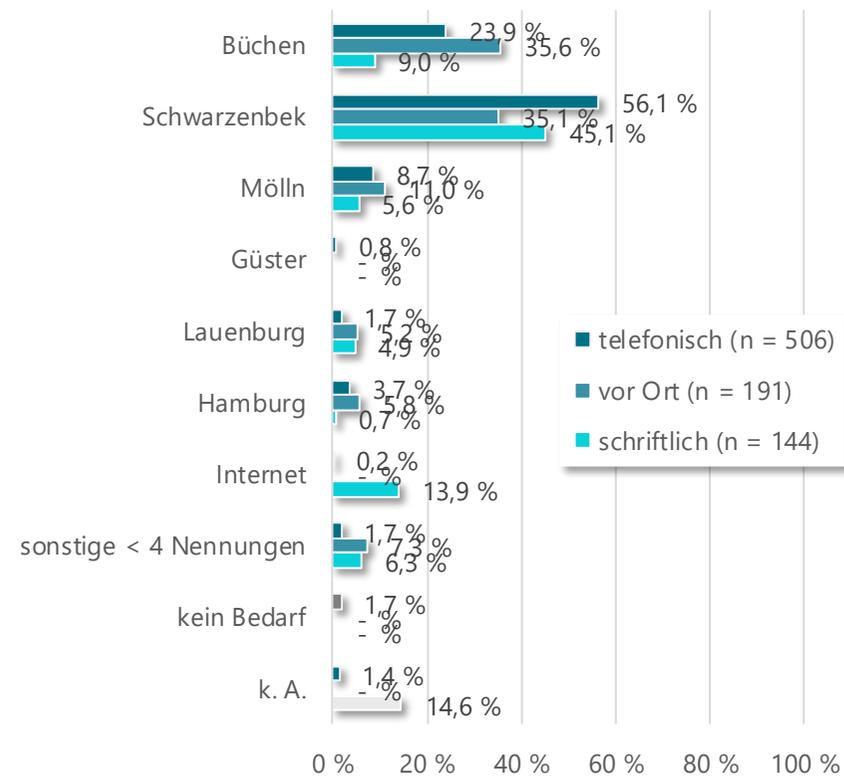


Bearbeitung: cima 2019

Drogeriewaren

- Obgleich in Büchen kein Drogeriemarkt vorhanden ist, nannten immerhin 24,0 % aller Befragten Büchen als ihren Haupteinkaufsort für Drogeriewaren.
- Mit Abstand bedeutendster Haupteinkaufsort für Drogeriewaren ist Schwarzenbek (49,5 % aller Befragten).

Abb. 11: Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren

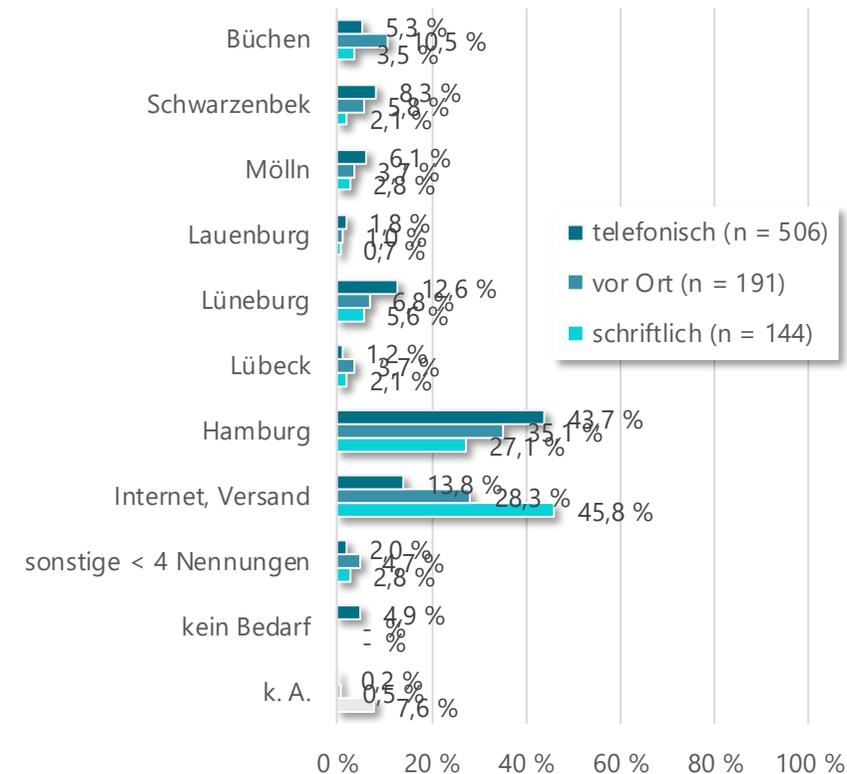


Bearbeitung: cima 2019

Bekleidung

- Im Sortiment Bekleidung wird deutlich, dass hier eine größere Bereitschaft besteht, weiter entfernte Einkaufsorte aufzusuchen. Meistgenannter Haupteinkaufsort ist Hamburg mit 38,9 % (über alle Befragungswege), gefolgt von Lüneburg (10,1 %) und Schwarzenbek (6,7 %). Außerdem kommt dem Internet eine hohe Bedeutung zu (22,6 %).
- Lediglich 6,2 % aller Befragten nannten Büchen als Haupteinkaufsort, was sicherlich auch mit den hier nur schwach aufgestellten Angebotsstrukturen im Sortiment Bekleidung zusammenhängt.

Abb. 12: Haupteinkaufsorte für Bekleidung

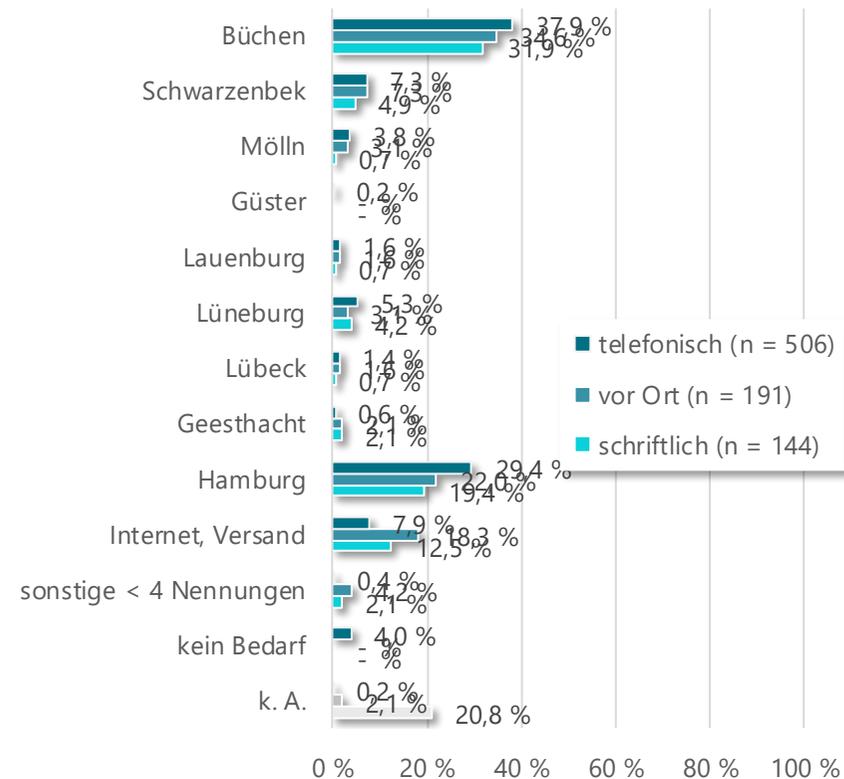


Bearbeitung: cima 2019

Schuhe

- Anders als im Sortiment Bekleidung ist bei Schuhen Büchen der meistgenannte Haupteinkaufsort mit 36,1 % aller Befragten. Dies kann sicherlich auf das Vorhandensein eines qualifizierten Schuhfachgeschäfts mit entsprechender Beratung und Produktauswahl zurückgeführt werden.
- Erst an zweiter Stelle folgt Hamburg mit 26,0 % der Nennungen über alle Befragungswege, gefolgt vom Internet/ Versandhandel mit 11,1 % und Schwarzenbek mit 6,9 %.

Abb. 13: Haupteinkaufsorte für Schuhe

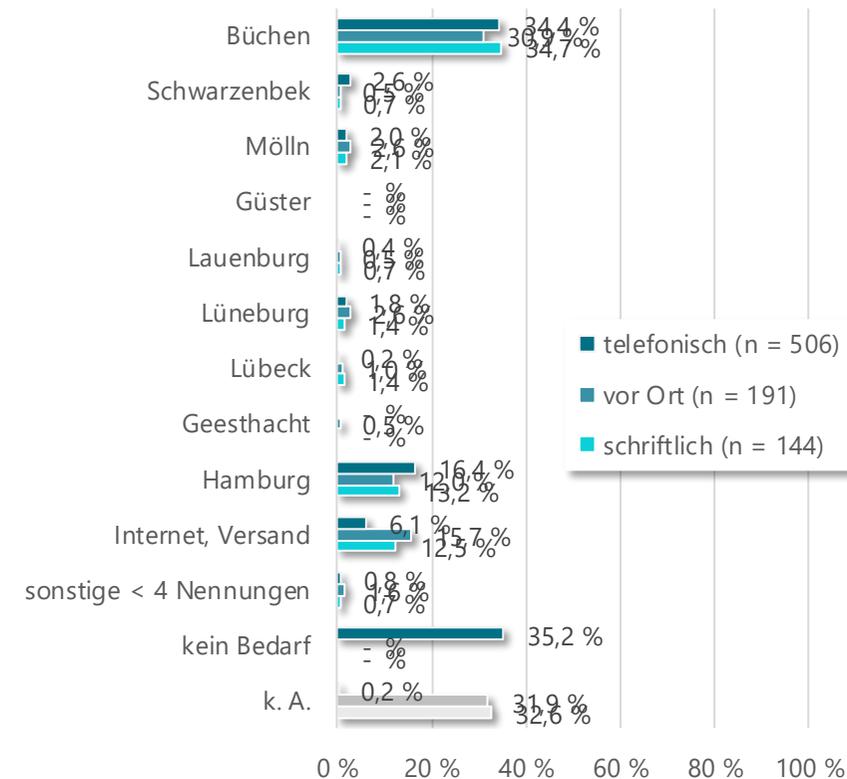


Bearbeitung: cima 2019

Uhren/Schmuck

- Bei den Haupteinkaufsorten für Uhren und Schmuck zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei Schuhen, denn auch in diesem Sortiment ist in Büchen qualifizierter Fachhandel vorzufinden. Dementsprechend gaben 33,7 % aller Befragten an, Uhren und Schmuck hauptsächlich in Büchen einzukaufen.
- An zweiter Stelle der Nennungen liegt auch hier Hamburg (14,9 %), gefolgt vom Internet/ Versandhandel (9,4 %)

Abb. 14: Haupteinkaufsorte für Uhren/Schmuck

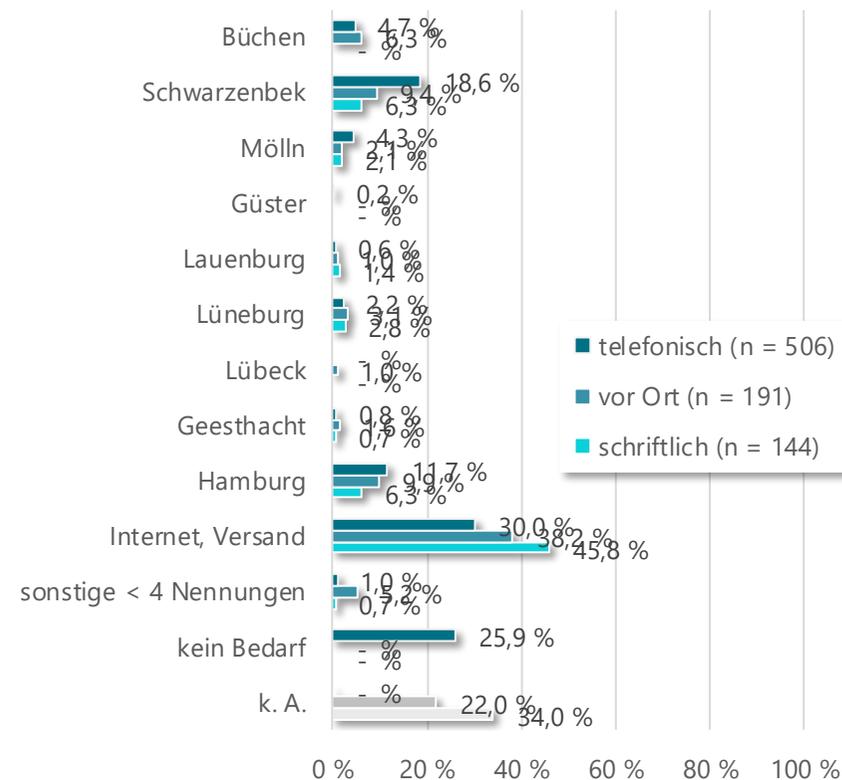


Bearbeitung: cima 2019

Bücher

- Im Sortiment Bücher ist analog zum bundesweiten Trend auch bei den Befragten in Büchen das Internet der meistgenannte Haupteinkaufsort (34,6 % über alle Befragungswege). Auf den Rängen zwei und drei folgen Schwarzenbek (14,4 %) und Hamburg (10,3 %). Büchen wurde lediglich von 4,3 % aller Befragten als Haupteinkaufsort benannt.
- Bemerkenswert ist außerdem, dass rd. ein Viertel aller Befragten angaben, keinen Bedarf am Einkauf von Büchern zu haben respektive keine Angabe machten.

Abb. 15: Haupteinkaufsorte für Bücher

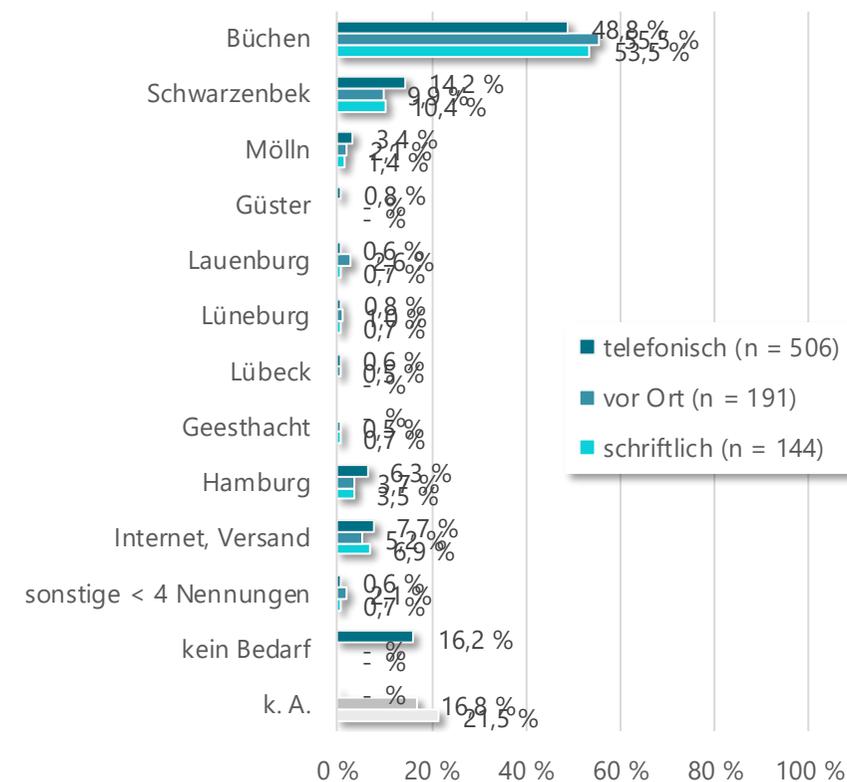


Bearbeitung: cima 2019

Schreibwaren/Büroartikel

- Mehr als die Hälfte (51,1 %) aller Befragten gaben an, Schreibwaren und Büroartikel hauptsächlich in Büchen einzukaufen. Am zweithäufigsten wurde Schwarzenbek genannt (12,6 % aller Befragten).
- Internet und Versandhandel kommen hier auf 7,0 % aller Nennungen.

Abb. 16: Haupteinkaufsorte für Schreibwaren/Büroartikel

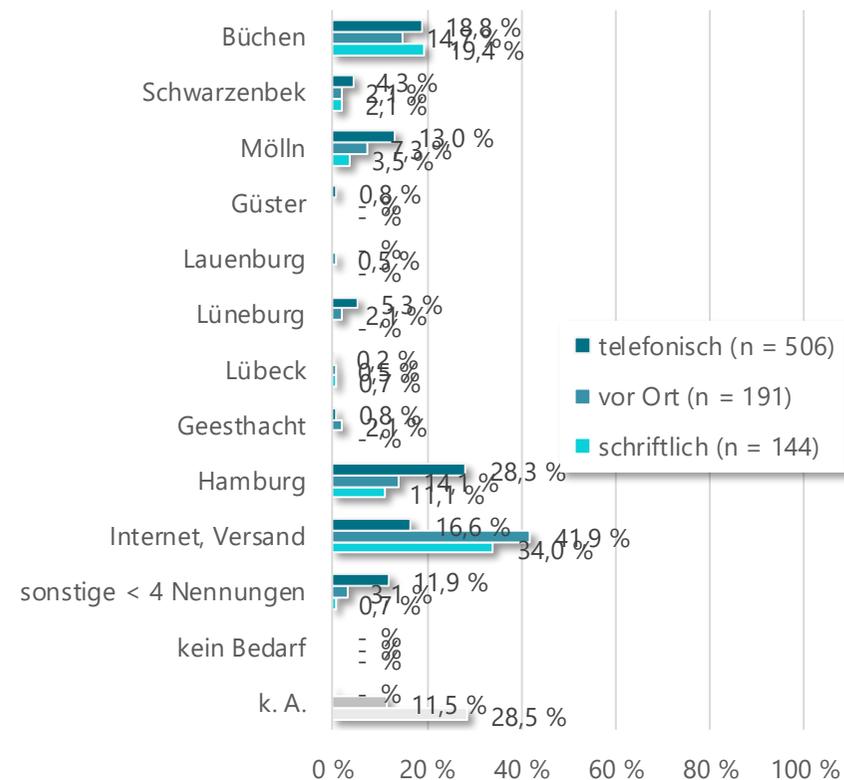


Bearbeitung: cima 2019

Elektroartikel/Unterhaltungselektronik

- Entsprechend dem bundesweiten Trend ist auch für die Büchener Befragten das Internet der häufigste Einkaufsort für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik (25,3 % aller Befragten). Bedeutendster stationärer Haupteinkaufsort ist Hamburg mit 22,1 % aller Nennungen.
- Aber auch Büchen kommt immerhin auf 18 % der Nennungen, obgleich hier nur ein kleiner Fachhandel eines Elektroinstallationsbetriebs ansässig ist. Mölln, mit unter anderem einem großflächigen Elektronikfachmarkt, folgt erst auf Rang vier aller Nennungen (10,1 %)

Abb. 17: Haupteinkaufsorte für Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik

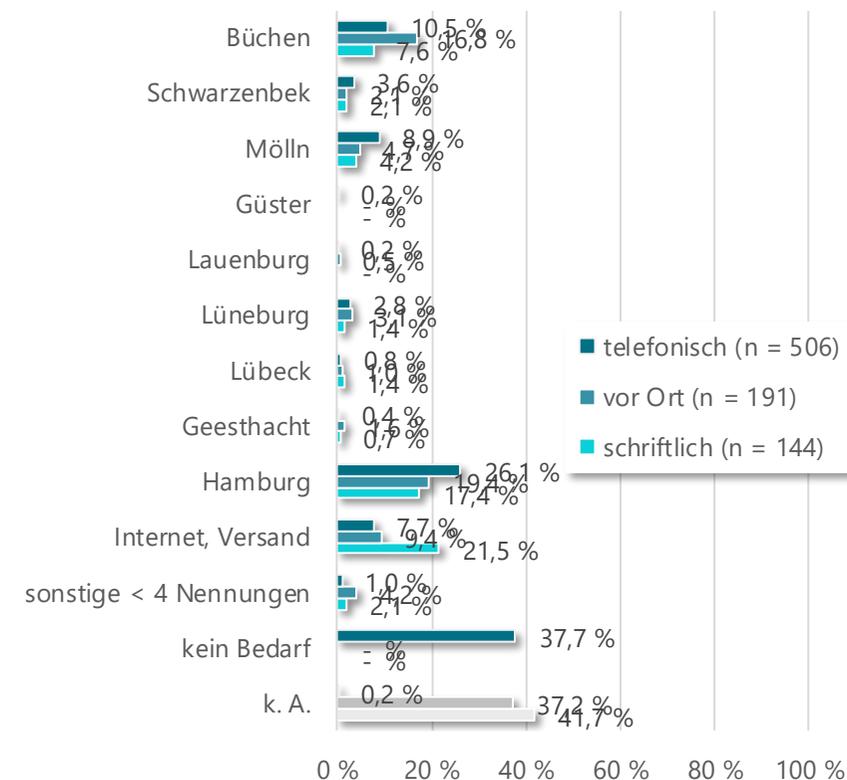


Bearbeitung: cima 2019

Hausrat/Glas/Porzellan

- Meistgenannter Haupteinkaufsort für Hausrat/ Glas/ Porzellan ist Hamburg mit 23,1 % der Nennungen über alle Befragungswege. Büchen folgt auf dem zweiten Rang mit 11,4 %. Und auf dem dritten Rang liegt das Internet mit 10,5 %.
- Zudem gaben insgesamt 38,4 % aller Befragten an, keinen Bedarf an Hausrat/Glas/Porzellan zu haben bzw. machten keine Angabe.

Abb. 18: Haupteinkaufsorte für Hausrat/Glas/Porzellan

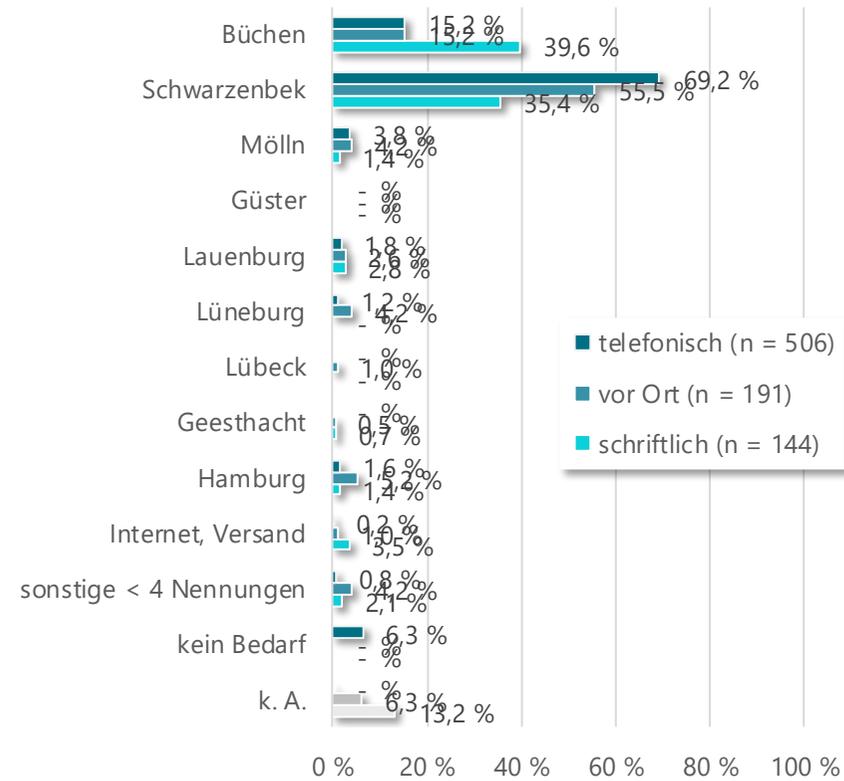


Bearbeitung: cima 2019

Baumarktartikel, Gartenbedarf

- Im Segment Baumarktartikel und Gartenbedarf ist mit weitem Abstand Schwarzenbek der meistgenannte Haupteinkaufsort mit 60,3 % der Nennungen über alle Befragungswege.
- Mit immerhin 19,4 % aller Nennungen folgt auf dem zweiten Rang Büchen – ein für ein Grundzentrum der Größe Büchens recht guter Wert.

Abb. 19: Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf



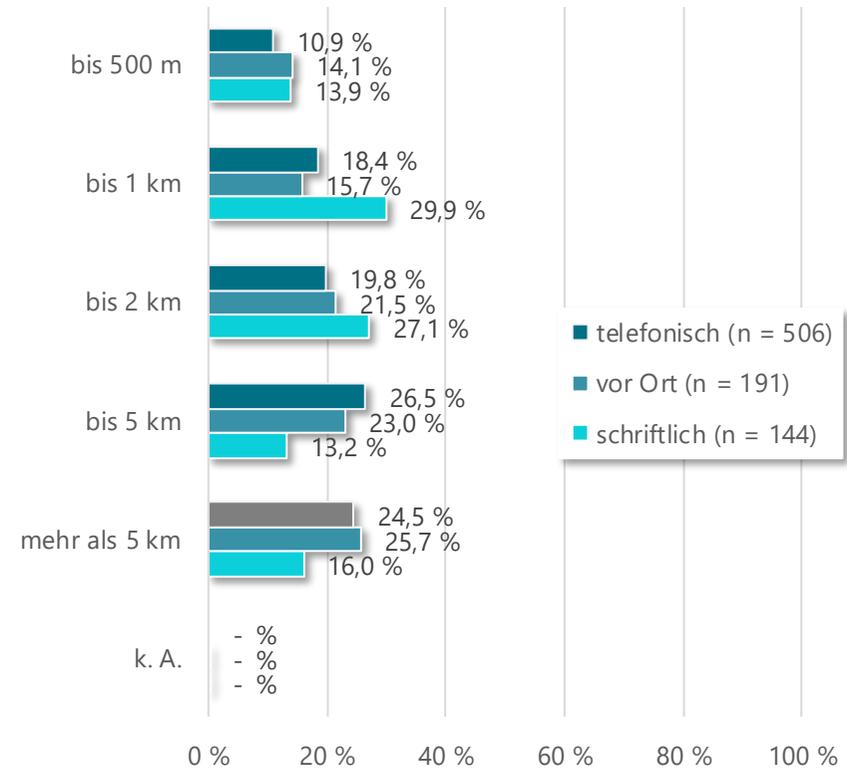
Bearbeitung: cima 2019

1.3.8 Entfernung des Haupteinkaufsortes für Lebensmittel

Frage: „Wie weit ist Ihr Haupteinkaufsort für Lebensmittel ungefähr von Ihrem Wohnort entfernt?“

- 12,1 % aller Befragten gaben an, dass ihr Haupteinkaufsort für Lebensmittel höchstens 500 m von ihrem Wohnort entfernt liegt – also noch in bequemer fußläufiger Distanz.
- Für knapp ein Fünftel (19,7 %) aller Befragten ist der Haupteinkaufsort für Lebensmittel mehr als 500 m bis höchstens 1 km vom Wohnort entfernt.
- Und für mehr als zwei Drittel aller Befragten liegt der Haupteinkaufsort weiter als einen Kilometer vom Wohnort entfernt, nämlich für 21,4 % bis 2 km, für 23,4 % bis 5 km und für 23,3 % sogar mehr als 5 km. Für solche Distanzen sind die Verbraucher auf einen Pkw angewiesen.

Abb. 20: Entfernung des Haupteinkaufsortes für Lebensmittel



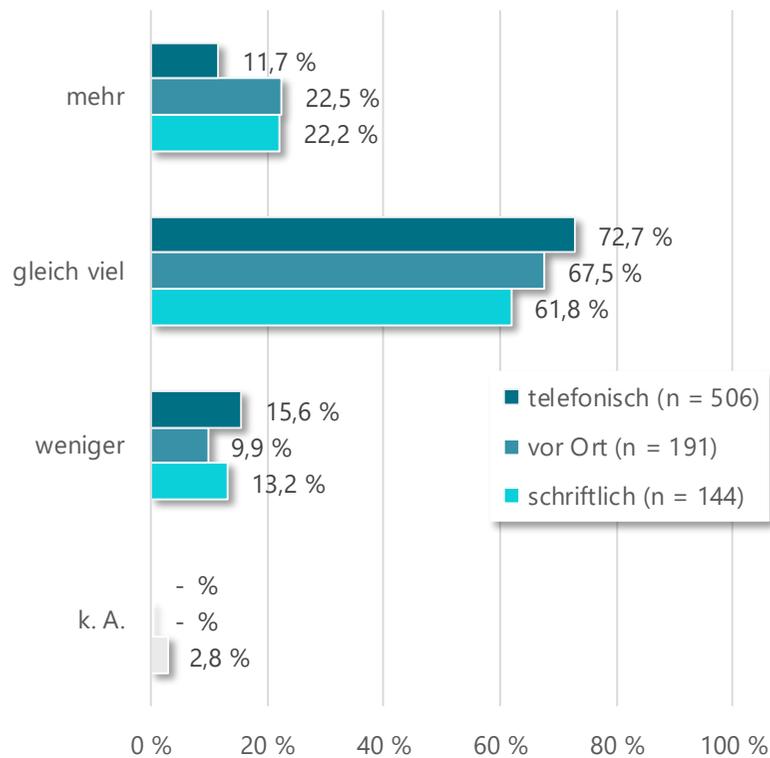
Bearbeitung: cima 2019

1.3.9 Veränderung der Einkaufsorientierung

Frage: „Wenn Sie Ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor drei Jahren vergleichen: Kaufen Sie heute mehr, gleich viel oder weniger in Büchen ein als vor drei Jahren?“

- Mit 69,7 % gab der überwiegende Teil aller Befragten an, heute gleich viel in Büchen einzukaufen wie vor drei Jahren.
- 15,9 % aller Befragten kaufen heute mehr in Büchen ein als vor drei Jahren und 13,9 % weniger.

Abb. 21: Veränderung der Einkaufsorientierung im 3-Jahres-Vergleich

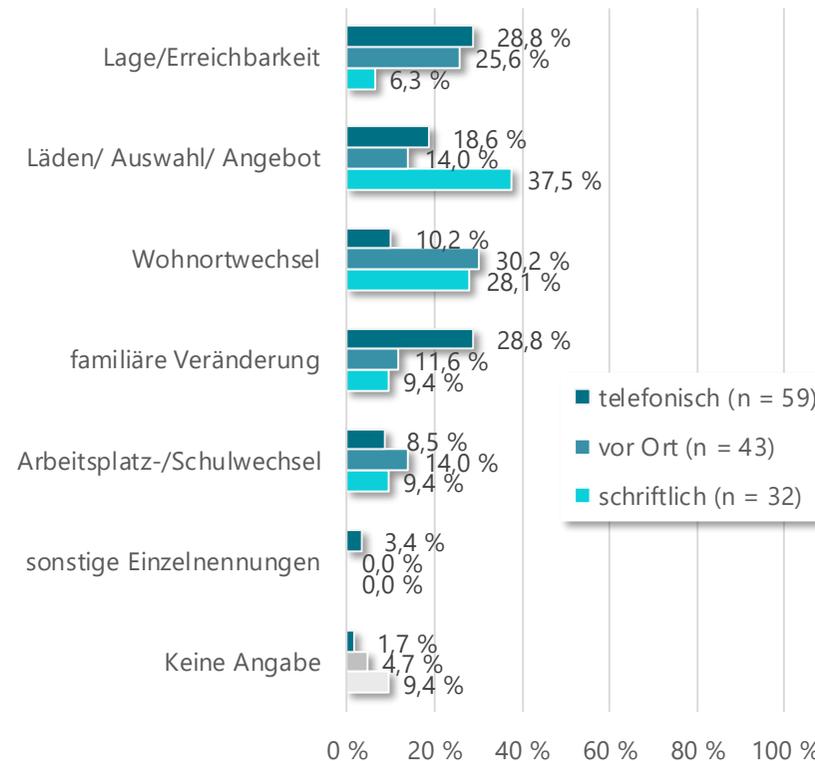


Bearbeitung: cima 2019

Falls mit „mehr“ geantwortet wurde: „Was ist der Hauptgrund dafür?“

- Von denjenigen, die angaben, heute mehr in Büchen einzukaufen als vor drei Jahren, gaben 22,4 % an, dies wegen der guten Lage bzw. Erreichbarkeit Büchens zu tun. Für 21,6 % sind die attraktiven Läden/ die gute Auswahl/ das attraktive Angebot der ausschlaggebende Grund. Ein Wohnortwechsel (d.h. bspw. Zuzug nach Büchen) ist für 20,9 % der Grund und eine familiäre Veränderung (d.h. bspw. Familienzuwachs für 18,9 % dieser Befragten.

Abb. 22: Hauptgründe für „mehr“ Einkauf in Büchen

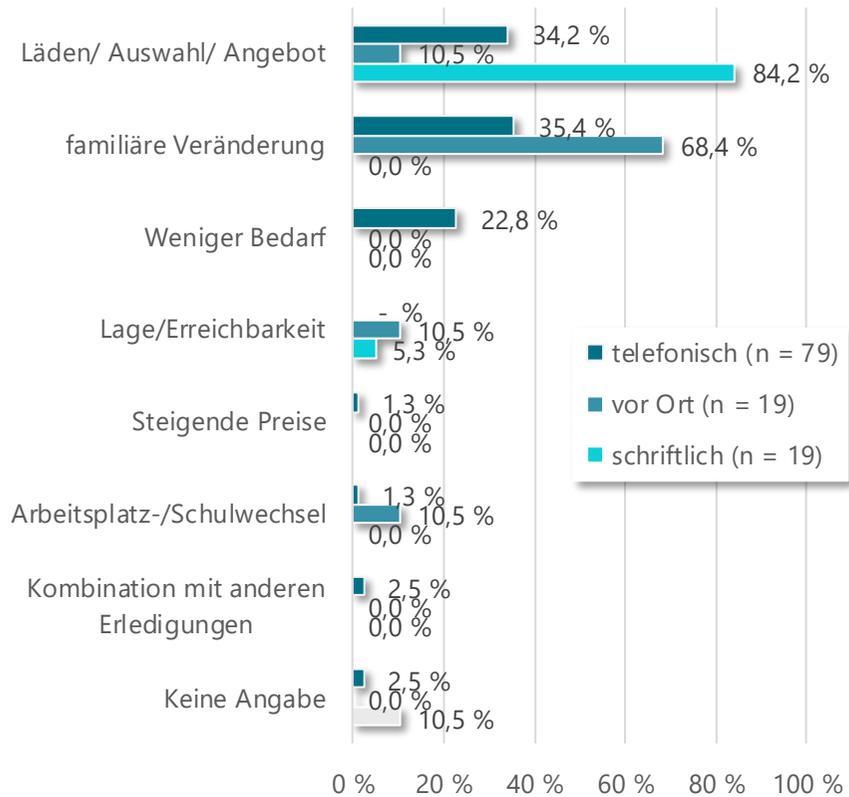


Bearbeitung: cima 2019

Falls mit „weniger“ geantwortet wurde: „Was ist der Hauptgrund dafür?“

- Unter denjenigen, die sagten, dass sie heute weniger in Büchen einkaufen aus vor drei Jahren, nannten 38,5 % als Hauptgrund unattraktive Läden/ eine schlechte Auswahl/ fehlende oder wenig attraktive Angebote. Fast ebenso viele (35,0 %) gaben eine familiäre Veränderung als Grund an (d. h. bspw. Auszug eines Haushaltsmitglieds). Ähnlich ist auch die Antwort weniger Bedarf (15,4 %) einzuordnen, die ebenfalls auf Veränderungen der Lebensumstände der Befragten hinweist.

Abb. 23: Hauptgründe für „weniger“ Einkauf in Büchen

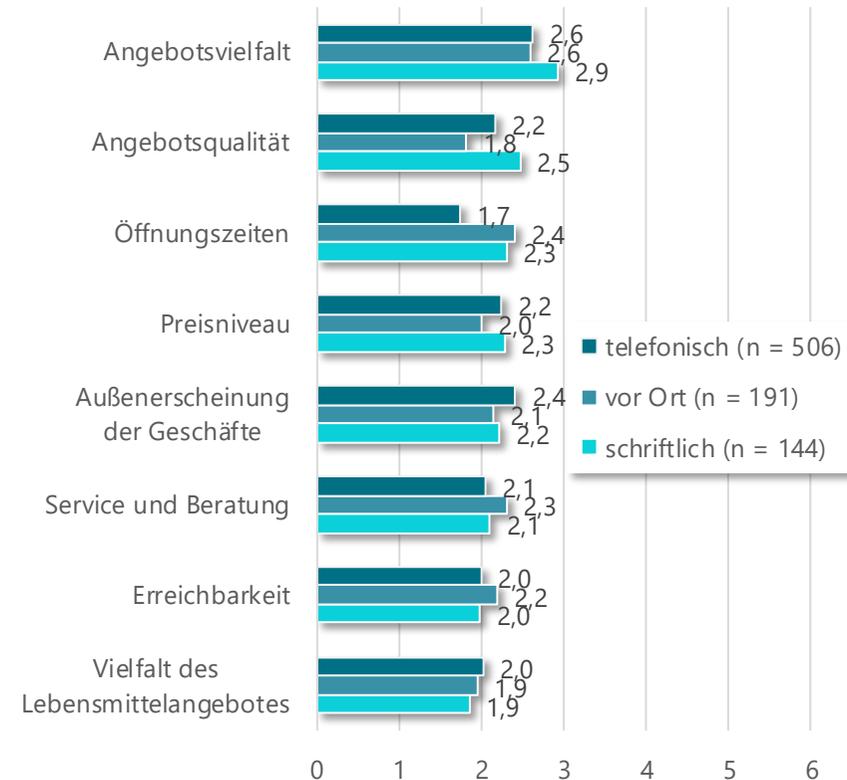


1.3.10 Qualitative Bewertung des Einzelhandels

Aufforderung: „Bitte vergeben Sie für die folgenden Eigenschaften des Einzelhandels in Büchen Schulnoten (von 1 = sehr gut bis 6 = ungenügend).“

- Bei der qualitativen Bewertung schneidet der Büchener Einzelhandel im Urteil der Befragten relativ gut ab. Über alle bewerteten Eigenschaften beträgt die Durchschnittsnote 2,2. Nach Erfahrungen der cima aus anderen Befragungen kann diese Note als guter Durchschnitt bzw. als zufriedenstellend betrachtet werden.
- Die beste Benotung hat mit einer 1,9 (über alle Befragungswege) die Vielfalt des Lebensmittelangebotes erhalten.
- Am schlechtesten wurde mit der Durchschnittsnote 2,7 hingegen die allgemeine Angebotsvielfalt bewertet. Obgleich dies die schlechteste Benotung darstellt, handelt es sich dennoch um einen zufriedenstellenden Wert. Denn erfahrungsgemäß große Unzufriedenheit mit deutlich schlechteren Benotungen durch die Befragten zum Ausdruck gebracht.
- Alle weiteren Eigenschaften weisen mit Durchschnittsnoten von 2,1 bis 2,3 „unauffällige“ Bewertungen auf.

Abb. 24: Benotung von Eigenschaften des Büchener Einzelhandels



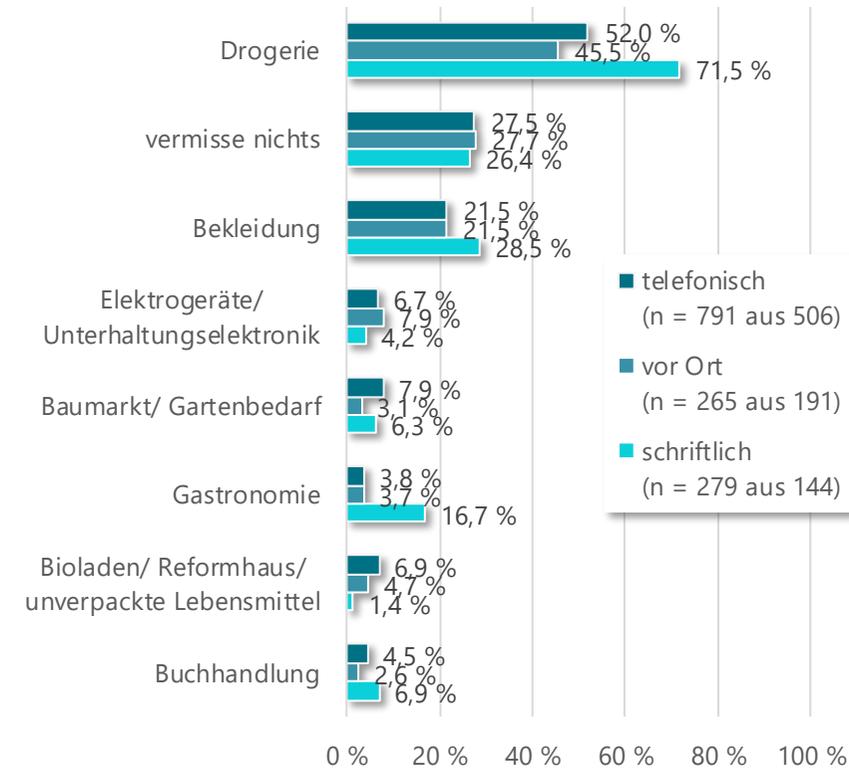
Bearbeitung: cima 2019

1.3.11 Vermisste Angebote

Frage: „Welche Angebote oder Sortimente vermissen Sie in Büchen?“ (bis zu 3 Nennungen möglich)

- Obgleich jeder Befragte die Möglichkeit hatte, bis zu drei vermisste Angebote oder Sortimente zu nennen, wurden im Schnitt nur 1,6 Nennungen je befragter Person gemacht.
- Mehr als die Hälfte aller Befragten – 53,9 % - gab an, eine Drogerie in Büchen zu vermissen.
- Außerdem vermissen 22,7 % aller Befragten weitere Bekleidungsangebote in Büchen.
- Zusätzliche Angebote im Bereich Baumarkt/Gartenbedarf/Baustoffe sowie Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik wünschen sich jeweils 6,5 % aller Befragten.
- Und 5,9 % aller Befragten vermissen bestimmte Angebote im Bereich Gastronomie.
- Immerhin gut ein Viertel aller Befragten (27,3 %) gab außerdem an, nichts in Büchen zu vermissen.

Abb. 25: Vermisste Angebote und Sortimente in Büchen – Top 8



Bearbeitung: cima 2019

1.4 Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung

1.4.1 Methodik

Als zusätzlicher empirischer Analysebaustein wurde eine Kundenherkunftserfassung in teilnehmenden Geschäften des Büchener Einzelhandels durchgeführt.

Dazu wurden die Kunden in den teilnehmenden Geschäften während des Erhebungszeitraums beim Kassieren nach ihrem Wohnort gefragt und dieser in vorbereiteten Strichlisten notiert.

Erhebungszeitraum war mindestens die Woche vom 22. bis 27. Oktober 2018. Fachgeschäfte mit geringerer Besuchsfrequenz konnten den Erhebungszeitraum auf vier Wochen ausdehnen (beginnend am 1. Oktober).

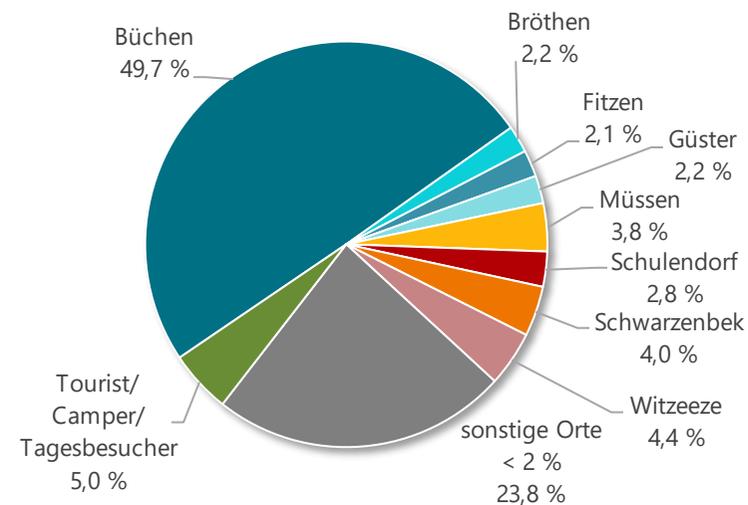
Die vorbereiteten Strichlisten wurden durch die BWV in den Geschäften verteilt und zum Ende des Erhebungszeitraums auch wieder von dieser eingesammelt.

Neun Betriebe haben sich an der Kundenherkunftserfassung beteiligt. Auf diese Weise konnten insgesamt 3.030 Kunden erfasst werden.

1.4.2 Kundenherkunft

- Etwa die Hälfte der erfassten Kunden kommt aus Büchen (49,7 %). Bei den weiteren Herkunftsorten mit einem Kundenanteil von mehr als 2 % handelt es sich überwiegend um Gemeinden des direkten Umlandes. Außerdem machen Schwarzenbeker einen Kundenanteil von 4,0 % aus. Und auch auf Touristen (einschließlich Camper) und Tagesbesucher entfällt ein nennenswerter Anteil von 5,0 %
- Die Herkunft der Kunden aus Büchen gliedert sich kleinräumig wie folgt:
 - Büchen-Dorf/ Berliner Straße/ Bahnhofstraße: 9,5 %
 - Möllner Straße: 13,6 %
 - Steinautal/ Pötrau/ Nüssau: 14,5 %
 - Lauenburger Straße/ Quellental: 12,2 %

Abb. 26: Herkunft der Kunden im Büchener Einzelhandel



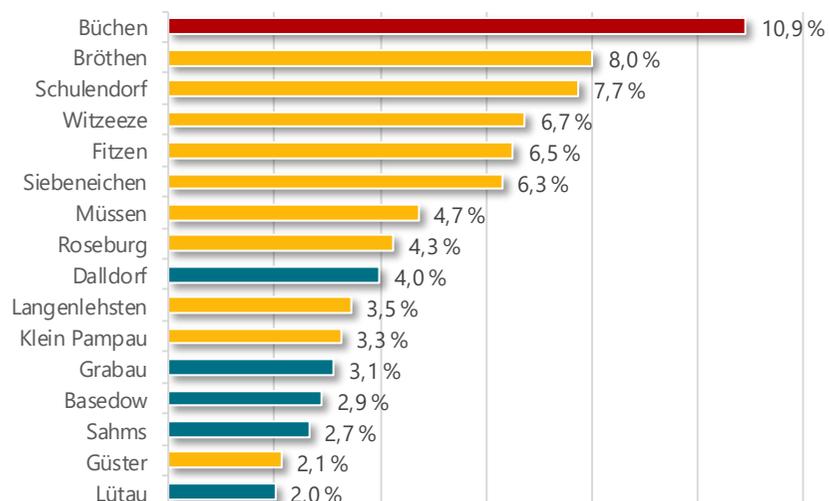
Bearbeitung: cima 2019

1.4.3 Gewichtete Kundenherkunft

Die prozentuale Kundenherkunft wird beeinflusst von der Bevölkerungszahl der jeweiligen Gemeinde: Ein Kundenanteil von 4,0 % aus Schwarzenbek bedeutet eine geringere Kundenbindung aus diesem Ort als ein Kundenanteil von 3,8 % aus Müssen, da in Schwarzenbek rd. 16.400 Einwohner leben, in Müssen hingegen nur rd. 1.100 Einwohner.

Um diesen Umstand abzubilden, wurde für die nachfolgende Darstellung die Kundenherkunft (Anzahl der erfassten Kunden) gewichtet mit der jeweiligen Bevölkerungszahl des Herkunftsortes. Ergebnis ist die gewichtete Kundenherkunft, welche Intensität der Kundenbindung an den Einkaufsort Büchen abbildet:

Abb. 27: Kundenherkunft gewichtet nach Gemeindegröße (Bevölkerungszahl)



- Wie die nebenstehende Abbildung zeigt, erreicht der Büchener Einzelhandel die stärkste Kundenbindung in der eigenen Bevölkerung (roter Balken).
- Außerdem werden in zahlreichen Gemeinden des näheren Umlandes starke Kundenbindungen erreicht.
- Diese Betrachtung macht die Bedeutung Büchens für die Versorgung des Umlands deutlich: In den Gemeinden des Nahbereichs (gelbe Balken), also den Gemeinden, für die Büchen die unterzentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen soll, werden überwiegend relativ hohe Kundenbindungen erreicht. Darüber hinaus wird Büchen auch aus weiteren Gemeinden des näheren Umlands frequentiert, etwa aus Dalldorf und Basedow (Nahbereich Lauenburg/Elbe) sowie Grabau, Lüttau und Sahms (Nahbereich Schwarzenbek).

1.5 Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial

Das Marktpotenzial für den Einzelhandel in der Gemeinde Büchen ergibt sich zum einen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Gemeindegebietes und zum anderen aus möglichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland.

Aus raumordnerischer Sicht übernimmt die Gemeinde Büchen die Grundversorgungsfunktion für die Gemeinden Bröthen, Fitzen, Güster, Klein Pampau, Langenlehsten, Müssen, Roseburg, Schulendorf, Siebeneichen und Witzeze, die den Nahbereich (unterzentralen Verflechtungsbereich) des Unterzentrums Büchen bilden (vgl. Kap. 1.1.2). Das bedeutet, dass Kaufkraftzuflüsse aus diesen Gemeinden raumordnerisch erwünscht sind.

Die Berechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindungen (vgl. Kap. 1.6.3) basiert auf den Ergebnissen einer Huff-Kaufkraftstromanalyse für die Gemeinde Büchen und das Umland. Das Huff-Modell quantifiziert die Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum⁸. Einflussgrößen sind vor allem

- geografische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Pendlerbeziehungen,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegzeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten der Region,
- Attraktivitätsgrade und Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkte konkurrierender Einkaufsorte.

Für die Berechnung des Nachfragepotenzials für den Büchener Einzelhandel wurde also die Bevölkerung im raumordnerischen Nahbereich zugrunde gelegt.

Innerhalb dieses Bereiches bestehen enge Kaufkraftverflechtungen zum Büchener Einzelhandel. D.h., die dort lebende Bevölkerung sucht regelmäßig die Einzelhandelsgeschäfte in Büchen zum Einkaufen auf, vor allem auch für die Versorgungseinkäufe des täglichen und wöchentlichen Bedarfs.

Für das Nachfragepotenzial für den Büchener Einzelhandels sind somit die folgenden Orte relevant:

▪ Büchen	5.864 Ew.	▪ Müssen	1.123 Ew.
▪ Bröthen	309 Ew.	▪ Roseburg	543 Ew.
▪ Fitzen	367 Ew.	▪ Schulendorf	464 Ew.
▪ Güster	1.274 Ew.	▪ Siebeneichen	256 Ew.
▪ Klein Pampau	627 Ew.	▪ Witzeze	873 Ew. ⁹
▪ Langenlehsten	154 Ew.		

Somit besteht die **Nachfragebasis** für den Büchener Einzelhandel aus insgesamt **11.854 Einwohnern**.¹⁰

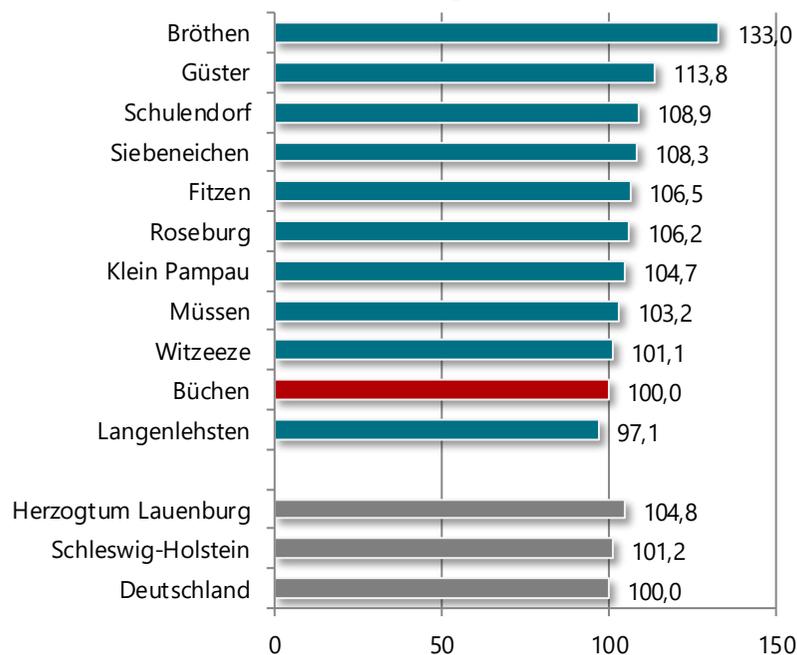
⁸ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“ (= „Abgrenzen und Abschätzen eines Einzugsgebietes“). Die CIMA interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen aus Ortsbegehungen, den Angaben aus den Expertengesprächen usw. abgestimmt.

⁹ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bevölkerung am 31.03.2018

¹⁰ Die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung (vgl. Kap. 1.4) zeigen, dass auch aus anderen Gemeinden in begrenztem Umfang Kaufkraft nach Büchen fließt, was unter anderem auf Pendlerverflechtungen (vgl. Kap. 1.2) sowie auf touristische Effekte (Wochenendhäuser, Campingplätze usw.) zurückzuführen ist. Für diese Gemeinden hat Büchen aber aus raumordnerischer Sicht keinen Versorgungsauftrag, weshalb sie bei der Berechnung der Nachfragebasis für den Büchener Einzelhandel nicht berücksichtigt werden.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials¹¹ im Unterzentrum Büchen und dem Nahbereich erfolgt auf Basis der gemeindegrenzenbezogenen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern. Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.366 € für das Jahr 2018 zugrunde gelegt, der mithilfe der Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Gemeinde Büchen (100,0¹²) bzw. der jeweiligen Gemeinde im Nahbereich angepasst wird.

Abb. 28: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Nahbereich des Unterzentrums Büchen im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2018
 Bearbeitung: cima 2019

Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel eines jeden Einwohners der **Gemeinde Büchen** entspricht rd. 5.364 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt somit auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Büchen nahezu exakt im Bundesdurchschnitt (5.366 €) sowie leicht unter den Landesdurchschnitt (rd. 5.429 €).

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial der Büchener Bevölkerung (5.864 Ew.) auf rund 31,5 Mio. € jährlich. Davon entfallen etwa 15,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 15,9 Mio. €.

Im **Nahbereich** insgesamt liegt der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabesatz im Einzelhandel bei rd. 5.786 € und somit signifikant über dem Bundes- und Landesdurchschnitt. Entsprechend den unterschiedlichen Kaufkraftkennziffern (vgl. Abb. 28) schwankt der Pro-Kopf-Ausgabesatz je Gemeinde zwischen rd. 5.212 € (Langenlehsten) und rd. 7.135 € (Bröthen).

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial im Nahbereich des Unterzentrums Büchen somit auf rd. 66,1 Mio. €. Davon entfallen rd. 32,8 Mio. € auf den periodischen Bedarf und rd. 33,4 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.

¹¹ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

¹² Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2018; Bundesdurchschnitt = 100

Abb. 29: Nachfragepotenzial im Nahbereich Büchen (in Mio. €)

cima Warengruppe	Gemeinde Büchen	Gemeinden des Nahbereich	Nahbereich Unterzentrum Büchen gesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	15,6	17,2	32,8
Nahrungs- und Genussmittel	12,6	13,9	26,4
Gesundheit und Körperpflege	2,5	2,8	5,3
Zeitschriften, Schnittblumen	0,5	0,5	1,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	15,9	17,5	33,4
Bekleidung, Wäsche	2,9	3,2	6,1
Schuhe, Lederwaren	0,9	1,0	2,0
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,0	1,1	2,0
Uhren, Schmuck	0,4	0,5	0,9
Bücher, Schreibwaren	0,6	0,7	1,3
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2,7	3,0	5,7
Sportartikel, Fahrräder	1,0	1,1	2,2
Spielwaren, Hobbybedarf	0,4	0,5	0,9
Zooartikel	0,3	0,3	0,6
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,5	0,5	1,0
Einrichtungsbedarf	2,4	2,6	4,9
Baumarktartikel, Gartenbedarf	2,7	3,0	5,8
Einzelhandel insgesamt	31,5	34,7	66,1

Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2018, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, cima 2018

Bearbeitung: cima 2019

Rundungsdifferenzen möglich

1.6 Leistungsdaten des Einzelhandels in Büchen

1.6.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Büchen im September 2018.

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden insgesamt 34 Einzelhandelsbetriebe im Büchener Gemeindegebiet erfasst. Diese haben zusammen eine Verkaufsfläche von 10.505 m² und erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von rd. 35,4 Mio. € (brutto, p.a.).

Dabei ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 24,1 Mio. € die mit Abstand umsatzstärkste Warengruppe und auch die Warengruppe mit dem größten Verkaufsflächenvolumen (4.985 m²). An zweiter Stelle folgt beim Umsatz die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege mit rd. 2,2 Mio. €, beim Verkaufsflächenvolumen die Warengruppe Baumarktartikel, Gartenbedarf mit 1.360 m².

Die durchschnittliche Raumleistung (Flächenproduktivität) in Büchen liegt über alle Branchen bei rd. 3.367 € je Quadratmeter Verkaufsfläche. Im periodischen Bedarf wird insgesamt eine deutlich höhere Raumleistung (rd. 4.787 €/m² Vkfl.) erzielt als im aperiodischen Bedarf (rd. 1.721 €/m² Vkfl.).

Abb. 30: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	19	5.640	27,0
Nahrungs- und Genussmittel	16	4.985	24,1
Gesundheit und Körperpflege	2	520	2,2
Zeitschriften, Schnittblumen	1	135	0,7
Aperiodischer Bedarf insgesamt	15	4.865	8,4
Bekleidung, Wäsche	2	730	1,3
Schuhe, Lederwaren	1	260	0,5
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1	130	1,2
Uhren, Schmuck	2	75	0,6
Bücher, Schreibwaren	2	135	0,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	195	0,6
Sportartikel, Fahrräder	1	280	0,5
Spielwaren, Hobbybedarf	0	85	0,2
Zooartikel	0	675	0,6
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	795	0,8
Einrichtungsbedarf	0	145	0,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf	4	1.360	1,4
Einzelhandel insgesamt	34	10.505	35,4

Bearbeitung: cima 2019

1.6.2 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

In der nebenstehenden Tabelle sind neben den Werten für Gemeinde Büchen auch die Werte für den gesamten Nahbereich (Gemeinden des Nahbereichs einschließlich Unterzentrum Büchen; vgl. S. 1.1.2) abgebildet. In der Regel findet eine Betrachtung von Zentralitätswerten zwar immer auf Stadt-/ Gemeindeebene statt. Im Fall von Büchen halten wir jedoch zusätzlich eine Betrachtung auf Ebene des zu versorgenden Nahbereichs sinnvoll. Denn die teilweise hohen Einzelhandelszentralitäten in Büchen sind nur über die (raumordnerisch gewollten) Kaufkraftverflechtungen mit den Gemeinden des Nahbereichs zu erklären.

Da die meisten Gemeinden des Nahbereichs weniger als 1.000 Einwohner aufweisen und auch in Güter und Müssen jeweils nur etwas mehr als 1.000 Einwohner leben (vgl. S. 29), ist dort das Entstehen eigener tragfähiger Versorgungsstrukturen nicht realistisch. Die Kaufkraftströme aus den Gemeinden des Nahbereichs werden und sollen daher auch in Zukunft auf die Einzelhandelsangebote im Unterzentrum Büchen ausgerichtet sein.

Abb. 31: Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Büchener Einzelhandel

cima Warengruppe	Umsatz Gemeinde Büchen in Mio. €	Gemeinde Büchen		Nahbereich gesamt	
		Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität in %	Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität in %
Periodischer Bedarf insgesamt	27,0	15,6	173	32,8	82
Nahrungs- und Genussmittel	24,1	12,6	192	26,4	91
Gesundheit und Körperpflege	2,2	2,5	87	5,3	42
Zeitschriften, Schnittblumen	0,7	0,5	139	1,0	66
Aperiodischer Bedarf insgesamt	8,4	15,9	53	33,4	25
Bekleidung, Wäsche	1,3	2,9	45	6,1	22
Schuhe, Lederwaren	0,5	0,9	53	2,0	25
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,2	1,0	126	2,0	60
Uhren, Schmuck	0,6	0,4	124	0,9	59
Bücher, Schreibwaren	0,5	0,6	79	1,3	38
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0,6	2,7	23	5,7	11
Sportartikel, Fahrräder	0,5	1,0	52	2,2	25
Spielwaren, Hobbybedarf	0,2	0,4	41	0,9	20
Zooartikel	0,6	0,3	214	0,6	102
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,8	0,5	165	1,0	78
Einrichtungsbedarf	0,2	2,4	8	4,9	4
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1,4	2,7	50	5,8	24
Einzelhandel insgesamt	35,4	31,5	112	66,1	54

Bearbeitung: cima 2019

Über alle Warengruppen erreicht der Nahbereich Büchen eine Einzelhandelszentralität von 54 %. Dieser Wert, der deutlich unter 100 % liegt, weist auf signifikante saldierte Kaufkraftabflüsse hin. Dies kann aber für ein Grundzentrum durchaus als normal angesehen werden. Durch die räumliche Nähe zu mehreren leistungsfähigen Zentralen Orten sind Kaufkraftströme bspw. in Richtung des Oberzentrums Hamburg hinzunehmen.

Periodischer Bedarf:

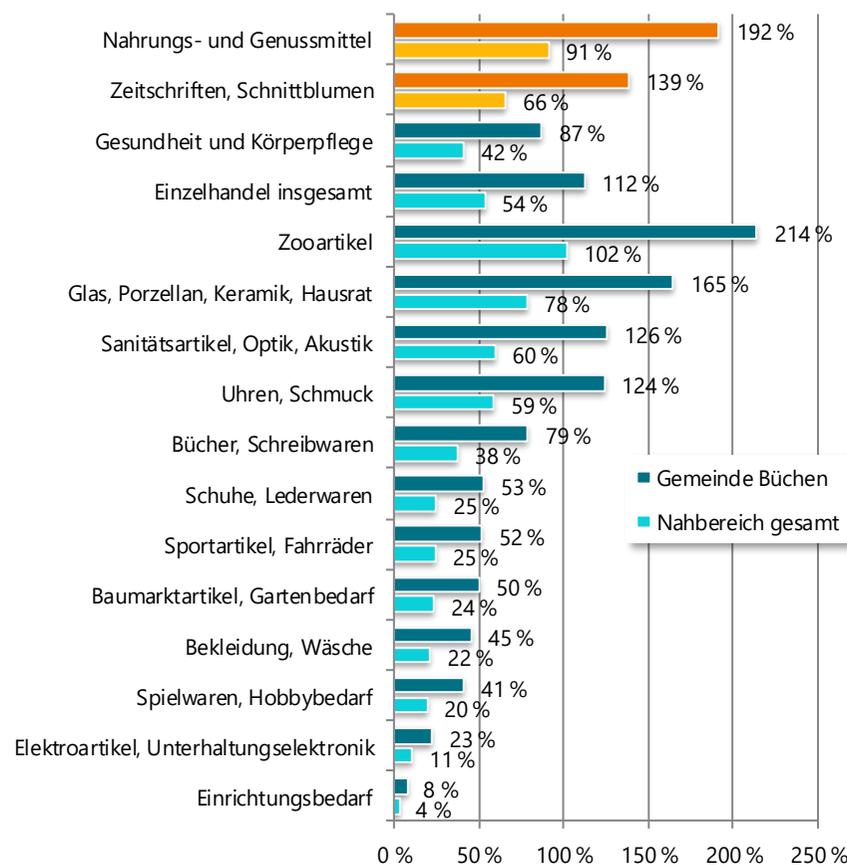
- Im periodischen Bedarf erreicht das Unterzentrum Büchen bereits eine gute Einzelhandelszentralität von 82 % im gesamten Nahbereich.
- In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nähert sich der Nahbereich Büchen bei einer Einzelhandelszentralität von 91 % rein rechnerisch einer Vollversorgung an (bei 100 % wäre der Umsatz in Büchen genauso hoch wie die Nachfrage im gesamten Nahbereich).
- In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sind bei einer Einzelhandelszentralität von 42 % hingegen erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Nahbereich ablesbar. Hier besteht aus gutachterlicher Sicht erhebliches Potenzial zur Zentralitätssteigerung, wenn es gelingt, zukünftig einen Drogeriemarkt in Büchen anzusiedeln.

Aperiodischer Bedarf:

- Im aperiodischen Bedarf weist Büchen die für Unterzentren typischen sehr unterschiedlichen Zentralitätswerte auf. In einigen Branchen ist nur sehr geringes Angebot und dementsprechend eine geringe Zentralität zu verzeichnen, so etwa in der Warengruppe Einrichtungsbedarf (4 %) oder im Bereich Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik (11 %).
- Hingegen wird in der Warengruppe Zooartikel eine Zentralität im Nahbereich von 102 % erreicht. Hier sind also saldierte Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, die die Kaufkraftabflüsse übersteigen. Dies ist hauptsächlich auf das umfangreiche, für ein Unterzentrum dieser Größe ungewöhnliche Warenangebot im Kiebitzmarkt zurückzuführen, das Kunden aus dem gesamten Umland anzieht.
- Auch in der Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat wird mit 78 % eine relativ hohe Zentralität erreicht. Hier sind Kaufkraftzuflüsse

aus dem Nahbereich primär auf den Postenmarkt Schauen & Kaufen zurückzuführen. Aber auch kleinteilige, hochwertige Geschenkartikelanbieter wie die Dänische Kerzendiele generieren Kaufkraftzuflüsse nach Büchen.

Abb. 32: Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten – Gemeinde Büchen und Nahbereich gesamt



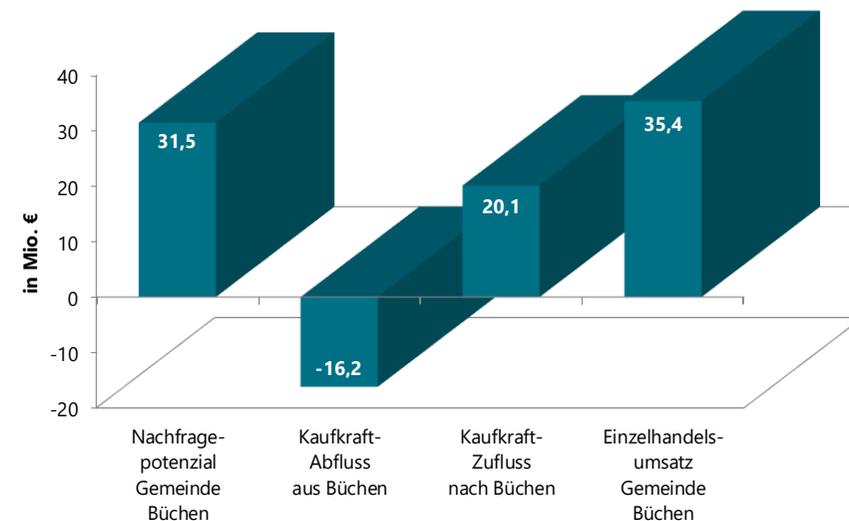
Bearbeitung: cima 2019

1.6.3 Kaufkraftstromanalyse

Die Kaufkraftstromanalyse beruht auf einer Modellrechnung, welche auf Grundlage verschiedener Eingangsgrößen (geografische/ ortsspezifische/ verkehrsbedingte Faktoren, Pendlerbeziehungen, Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten, Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte usw.) die Kaufkraft- und Umsatzströme in Büchen und dem Umland quantifiziert. Die nebenstehende Abbildung dokumentiert die aktuellen Kaufkraftströme für den Einzelhandel in der Gemeinde Büchen (ohne Nahbereich):

- Das örtliche Nachfragepotenzial in der Gemeinde Büchen beträgt rd. 31,5 Mio. €.
- Davon fließen insgesamt rd. 16,2 Mio. € aus dem Gemeindegebiet ab. Entsprechend der Pendlerverflechtungen und der regionalen Wettbewerbssituation fließt ein Großteil dieser Kaufkraft zu Einzelhandelsstandorten in Schwarzenbek und Hamburg.
- Rund 21,0 Mio. € Kaufkraft fließen von außerhalb des Gemeindegebietes in den Büchener Einzelhandel. Hierunter fallen sowohl Kaufkraftzuflüsse von regelmäßigen Besuchern aus dem Nahbereich und sonstigen Gemeinden des näheren Umlandes als auch Kaufkraftzuflüsse von Einpendlern aus weiter entfernten Orten sowie sporadische Zuflüsse von Touristen, Campern und Ferienhausbewohnern in der Region.
- Daraus ergibt sich der Einzelhandelsumsatz von rd. 35,4 Mio. € im Büchener Einzelhandel.

Abb. 33: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen



Bearbeitung: cima 2019

2 Zentren- und Standortstruktur in Büchen

In diesem Abschnitt wird die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Büchener Gemeindegebiets näher beschrieben und bewertet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch sonstige Einzelhandelsstandorte in Solitär- und Streulagen werden beschrieben und die Nahversorgungssituation qualitativ bewertet.

Die cima hat die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Büchen anhand rechtlicher und planerischer Vorgaben (vgl. hierzu Kap. 2.1) vorgenommen. Bei der Abgrenzung wurden neben vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch zentrenprägende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche/soziale Einrichtungen etc.) berücksichtigt, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen stehen. Darüber hinaus wurde nicht nur der Ist-Zustand in die Betrachtung einbezogen, sondern auch absehbare und planerisch gewollte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Die cima hat im Büchener Gemeindegebiet zwei zentrale Versorgungsbereiche identifiziert, deren räumliche Abgrenzung mit der Gemeindeverwaltung und der begleitenden Fachgruppe zum Einzelhandelskonzept abgestimmt wurde:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße
- Zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße

Anders als die meisten kleineren Gemeinden verfügt Büchen nicht über einen historisch gewachsenen Ortskern. Bedingt durch die historische Entstehung Büchens aus verschiedenen Ortsteilen haben sich zwei zentrale Versorgungsbereiche herausgebildet. Diese stehen in ihren Versorgungsfunktionen relativ gleichberechtigt nebeneinander, weshalb keine Differenzierung nach unterschiedlichen Zentrenfunktionen (z.B. Haupt- und Nebenzentrum) vorgenommen wurde.

2.1 Vorbemerkung zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ in Raumordnungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Definition des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ erarbeitet, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig betrachtet werden kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbeurteilung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass

der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein“.

Die Raumordnungsverordnungen und die Rechtsprechung liefern außerdem Hinweise und Vorgaben für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine Stadt mehrere zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine gebietsscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als solche entwickelt sein müssen;

sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfallstraße).

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt/ Gemeinde.

2.2 Zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Möllner Straße befindet sich im nördlichen Büchener Gemeindegebiet, in dem sich auch ein Einwohner-schwerpunkt befindet. Er erstreckt sich beiderseits der Möllner Straße, von der Bürgermeister-Drewes-Straße im Norden bis ungefähr zur Einmündung Holstenstraße im Süden (vgl. Abb. 36).

Der ZVB Möllner Straße hat seinen Angebotsschwerpunkt deutlich im periodischen Bedarf. Mit EDEKA, ALDI und LIDL sind hier gleich drei der vier Büchener Lebensmittelmärkte ansässig, darunter auch der einzige Lebensmittelvollsortimenter. Ein Bäcker, ein Kiosk und ein Blumenladen im Vorkassenbereich des EDEKA-Marktes sowie drüber hinaus ein Metzger und eine Apotheke vervollständigen das Angebot des zentralen Versorgungsbereichs Möllner Straße im periodischen Bedarf.

Im aperiodischen Bedarfsbereich sind hier lediglich zwei Betriebe ansässig, nämlich das Fahrradfachgeschäft Sandmann sowie an Sonnenschutz- und Markisenanbieter.

Zahlreiche Dienstleistungen (Bankfilialen, Friseur, Versicherungsagentur, Reisebüro usw.), medizinische Versorgung, Gastronomie (u.a. Dönerimbiss, Eiscafé) sowie soziale Einrichtungen ergänzen die Zentrenfunktion des Standortes.

Abb. 34: Leistungsdaten des ZVB Möllner Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	8	3.970	19,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	6	3.595	17,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	700	2,0
davon zentrenrelevant	1	485	1,5
gesamt	10	4.670	21,5

Bearbeitung: cima 2019

Im ZVB Möllner Straße sind rd. 44,5 % der Büchener Gesamtverkaufsfläche verortet bzw. sogar rd. 70,4 % der Verkaufsflächen im periodischen Bedarf (jedoch nur rd. 14,4 % der Verkaufsflächen des aperiodischen Bedarfs). Damit kommt dem Standort innerhalb Büchens ein erhebliches Gewicht für die Versorgung des täglichen Bedarfs zu. Der Standort ist dementsprechend gut frequentiert, was zu einigen Zeiten (bspw. samstags) zu einer starken Verkehrsbelastung in diesem Bereich und einer hohen Auslastung der Parkplätze führt.

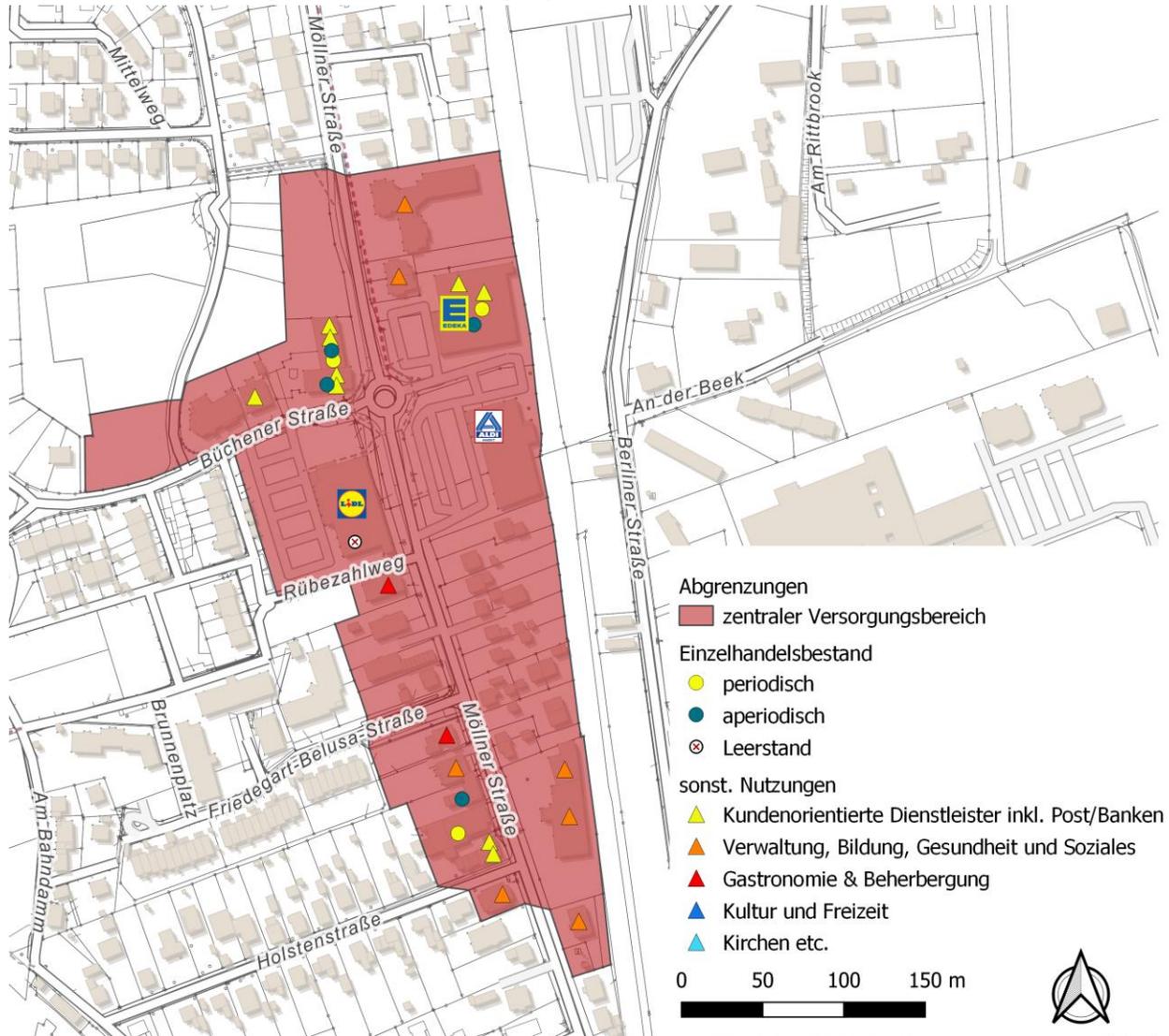
Abb. 35: Einzelhandel im ZVB Möllner Straße



Fotos: cima 2018

Wie der Abb. 36 zu entnehmen ist, sind die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Möllner Straße weitgehend ausgeschöpft. Der Bereich ist überwiegend von Wohnbebauung eingerahmt, östlich wird er durch die Bahntrasse begrenzt. Eine größere Entwicklungsfläche befindet sich nur noch im Norden, auf einer unbebauten Fläche zwischen Möllner Straße 35 und Bürgermeister-Drewes-Straße. Diese Fläche reicht aber allenfalls für kleinflächigen Einzelhandel, sofern auch die erforderliche Anzahl von Stellplätzen dort untergebracht werden muss.

Abb. 36: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Möllner Straße



Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018
 Bearbeitung: cima 2019

2.3 Zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße

Der ZVB Lauenburger Straße befindet sich im südlichen Büchener Gemeindegebiet, entlang der Lauenburger Straße. Er erstreckt sich über eine relativ lange Strecke von rd. 800 Metern, beginnend an der Pötrauer Straße/Schulzentrum im Norden bis ungefähr an den Veilchenweg im Süden (vgl. Abb. 39).

Ankerbetrieb des periodischen Bedarfs ist im ZVB Lauenburger Straße ein PENNY Lebensmitteldiscounter. Weitere Anbieter des periodischen Bedarfs sind ein Getränkemarkt, ein Bäcker und eine Weinhandlung. Eine ehemals hier ansässige Apotheke hat ihren Standort zwischenzeitig in ein neu entstandenes Versorgungszentrum „Zwischen den Brücken“ verlagert, die Räumlichkeiten der früheren Apotheke werden zu einem Kosmetikstudio umgebaut und werden somit künftig nicht mehr durch Einzelhandel genutzt. Darüber hinaus war hier ehemals ein kleinflächiger EDEKA-Markt ansässig, der jedoch aufgrund der geringen Größe und des baulichen Zustands geschlossen wurde. An dieser Stelle entsteht gegenwärtig eine betreute Wohneinrichtung.

Im aperiodischen Bedarf ist der ZVB Lauenburger Straße deutlich stärker aufgestellt als der ZVB Möllner Straße. Hier sind ein Schuh- und Sportfachgeschäft (Fischer), ein Kik Bekleidungsfachmarkt, zwei Schreibwarengeschäfte, ein Postenmarkt, ein Uhren- und Schmuckfachgeschäft sowie ein weiteres Fachgeschäft für Schmuck und Accessoires ansässig.

Abb. 37: Leistungsdaten des ZVB Lauenburger Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	1.400	5,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	1.210	5,0
aperiodischer Bedarf (gesamt)	7	2.290	3,6
davon zentrenrelevant	7	1.845	3,2
gesamt	11	3.690	9,3

Bearbeitung: cima 2019

Damit entfallen auf den ZVB Lauenburger Straße rd. 35,1 % der Büchener Gesamtverkaufsfläche bzw. rd. 47,1 % der Verkaufsflächen im aperiodischen Bedarf, aber nur rd. 24 % der Verkaufsfläche im periodischen Bedarf.

Abb. 38: Einzelhandel im ZVB Lauenburger Straße

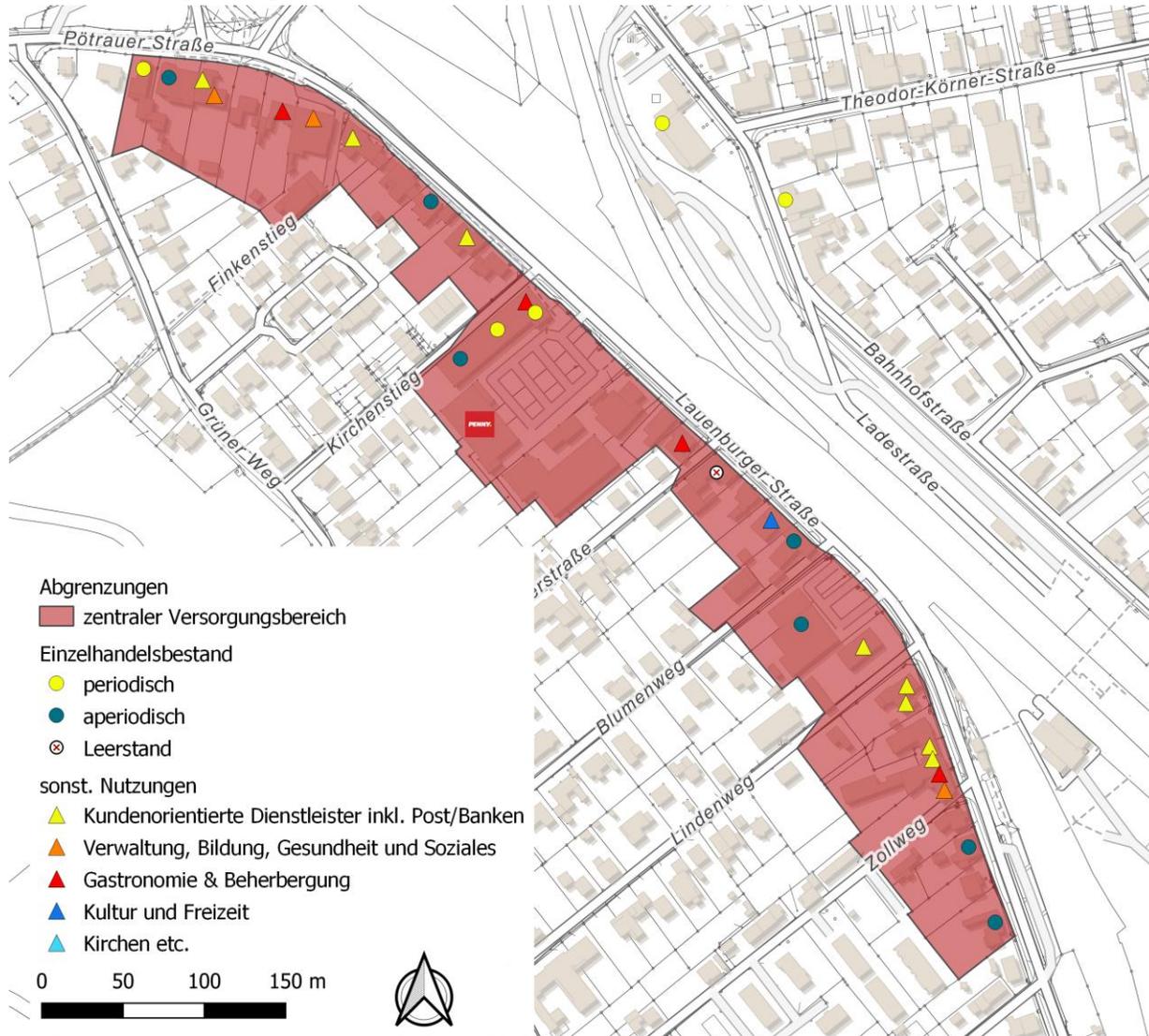


Fotos: cima 2018

Unter den ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen ist insbesondere der Büchener Bahnhof herauszustellen, dessen zahlreiche Fahrgäste ein erhebliches Kundenpotenzial für den ZVB Lauenburger Straße bergen. Einige Dienstleister (Bankfiliale, Stadtwerke, Kosmetikstudio, Textilpflege usw.), medizinische Versorgung, Gastronomie (Gasthof, Imbisse, Eisdiele) sowie soziale Einrichtungen ergänzen die Zentrenfunktion.

Der ZVB Lauenburger Straße ist überwiegend geprägt von kleineren Läden, die sich teilweise in Wohnhäusern befinden. Aufgrund der sehr schmalen, durch Wohnbebauung und die Bahntrasse eingegengten Struktur (vgl. Abb. 39) stehen Flächen für größere Neuansiedlungen gegenwärtig und auch in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung. Im ZVB Lauenburger Straße ist daher ein signifikantes Flächenwachstum des Einzelhandels nicht realisierbar.

Abb. 39: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Lauenburger Straße



Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018
 Bearbeitung: cima 2019

2.4 Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet von Büchen

Neben den beiden oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen Möllner Straße und Lauenburger Straße befinden sich im übrigen Gemeindegebiet von Büchen einige weitere Einzelhandelsstandorte in Solitär- und Streulagen. Die bedeutendsten Standorte werden nachfolgend kurz beschrieben:

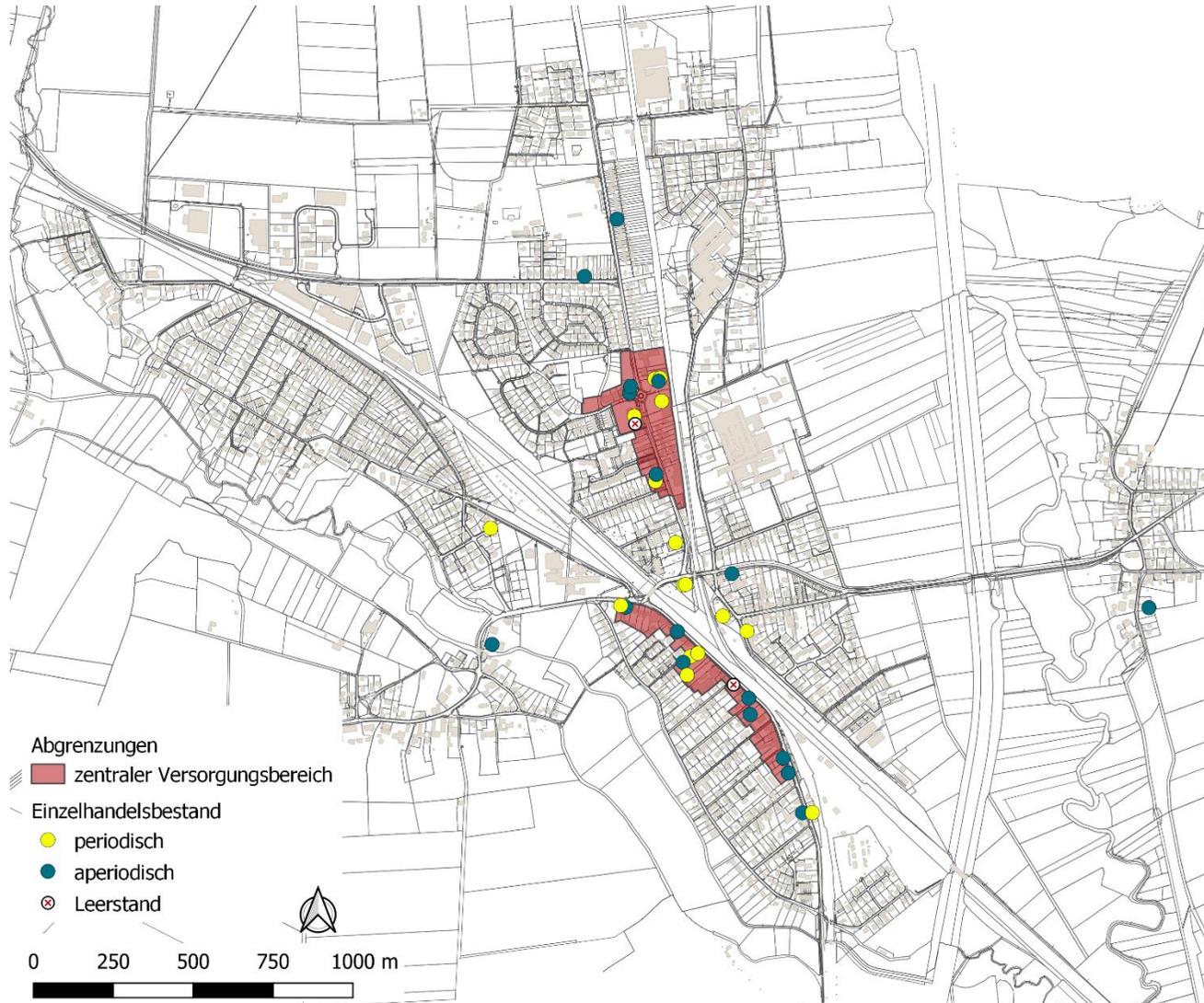
- An der Straße **Zwischen den Brücken** ist ein neues Geschäftshaus entstanden, in dessen Erdgeschoss sich ein Bäcker sowie eine Apotheke mit Sanitätswarenabteilung befinden. Darüber hinaus ist dort eine Sparkassenfiliale untergebracht und in den Obergeschossen Gesundheitsversorgung sowie Büros. Im direkten Umfeld befindet sich die Amtsverwaltung. Zudem bildet der Standort ein „Scharnier“ zwischen den beiden zentralen Versorgungsbereichen Möllner Straße und Lauenburger Straße (vgl. Abb. 40). Gleichwohl ist der Standort keinem der beiden zentralen Versorgungsbereiche zugeordnet, da aus gutachterlicher Sicht ein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang fehlt und dieser auch zukünftig nicht herzustellen sein wird.
- Östlich der Bahnlinie Lübeck-Lüneburg befinden sich verstreut im Bereich der **Raiffeisenstraße** ein Bäcker (Bahnhofstraße), ein Gemischtwarenladen mit Galerie sowie ein Tankstellenshop. Das Standortumfeld ist überwiegend gewerblich bis mischgenutzt geprägt.
- Südlich des ZVB Lauenburger Straße befinden sich ebenfalls an der **Lauenburger Straße** ein Sanitärfachhandel sowie ein Tankstellenshop. Diese Betriebe stehen aus gutachterlicher Sicht nicht in enger räumlich-funktionaler Verflechtung mit dem zentralen Versorgungsbereich und wurden daher nicht in die Abgrenzung des ohnehin schon langgestreckten ZVB Lauenburger Straße aufgenommen.
- An der **Möllner Straße**, etwa 400 Meter nördlich des zentralen Versorgungsbereiches, befindet sich ein kleines Elektronikfachgeschäft eines Elektroinstallationsbetriebs. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche lässt der Betrieb keine größere Bedeutsamkeit vermuten, tatsächlich

aber ist das Fachgeschäft in der Lage, einen nicht unerheblichen Anteil der örtlichen Kaufkraft in diesem Sortiment zu binden (vgl. S. 20).

- An der südlichen Möllner Straße, nahe der Gemeindeverwaltung ist ein weiteres Bäckerei-Café ansässig.
- Im Ortsteil **Pötrau** befindet sich der größte Betrieb des aperiodischen Bedarfs in Büchen, ein Kiebitz Haus- und Gartenmarkt.
- Im Ortsteil **Nüssau** ist ein kleiner Weinhandel (Vor-Ort-Verkauf eines Versandhandels) ansässig.
- Im Ortsteil **Büchen-Dorf** befindet sich ein kleiner Verkauf von Motor-Gartengeräten.

2.5 Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Büchen

Abb. 40: Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Büchen



Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018
Bearbeitung: cima 2019

3 Nahversorgungskonzept

Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe, d. h. fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs verstanden. Im Zusammenhang mit Einzelhandel betrifft Nahversorgung also die Versorgung mit Sortimenten des periodischen Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹³. Untersuchungen haben ergeben, dass Distanzen von mehr als rd. 700 Metern zum Lebensmittelmarkt nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund verwendet die CIMA auch in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen eine Distanz von 700 Metern als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 41 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der Büchener Lebensmittelmärkte. Aus der Karte ist abzulesen, dass große Teile der Wohnbevölkerung im Umfeld der Möllner Straße und der Lauenburger Straße mindestens einen Lebensmittelnahversorger fußläufig erreichen können, während die Bereiche Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf sowie Pötrau und Steinatal nicht über eine fußläufig erreichbare Nahversorgung verfügen.

Die Zulässigkeit neuer Lebensmittelnahversorger in Büchen soll zukünftig daran gemessen werden, ob der jeweilige Vorhabenstandort dazu beitragen würde, eine Lücke im Nahversorgungsnetz zu schließen, das heißt, ob dadurch für wesentliche Teile der Bevölkerung eine fußläufige Erreichbarkeit hergestellt werden würde, die bislang keine fußläufig erreichbare

Nahversorgung hatten. Die Etablierung neuer Nahversorgungsstandorte kommt demnach wie beschrieben aus aktueller Sicht nur für die Bereiche Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf oder Pötrau/ Steinatal in Frage.

Im Bereich Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf einschließlich der angrenzenden Nahbereichsgemeinden Bröthen, Fitzen und Langenlehten leben gegenwärtig rd. 2.200 Personen. Wesentliche Bevölkerungszuwächse durch neue Wohnbaugebiete sind hier nicht zu erwarten, sodass aus gegenwärtiger Perspektive nicht davon auszugehen ist, dass sich in diesem Bereich ein Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter niederlassen wird.

Die weitere Siedlungsentwicklung Büchens wird sich zukünftig schwerpunktmäßig im westlichen Gemeindegebiet, im Bereich des Ortsteils Pötrau, vollziehen¹⁴. Hier ist mit dem Großen Sandkamp nördlich der Pötrauer Straße bereits ein neues Wohngebiet für rd. 350 Personen erschlossen. Südlich der Pötrauer Straße entstehen in zwei Abschnitten weitere Baugebiete für zusätzlich etwa 1.000 Personen¹⁵. Somit leben absehbar künftig allein rd. 1.700 Personen in einem 10 Minuten-Gehzeitradius um einen potenziellen Nahversorgungsstandort im Bereich der neuen Wohngebiete an der Pötrauer Straße. Rechnet man noch die Bevölkerung Steinautals sowie der angrenzenden Nahbereichsgemeinde Schulendorf hinzu, für welche der genannte Standort die nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeit darstellen würde, so würde dieser Standort perspektivisch für rd. 3.600 Personen die nächsterreichbare Versorgungsmöglichkeit für Lebensmittel darstellen.

Aus qualitativer Sicht sollten bei Neuansiedlungen in Büchen zukünftig nach Möglichkeit Lebensmittelvollsortimenter gegenüber Lebensmittel-

¹³ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

¹⁴ Vgl. Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen 2016, GSP Ingenieurgesellschaft

¹⁵ Quelle: Gemeinde Büchen 2018

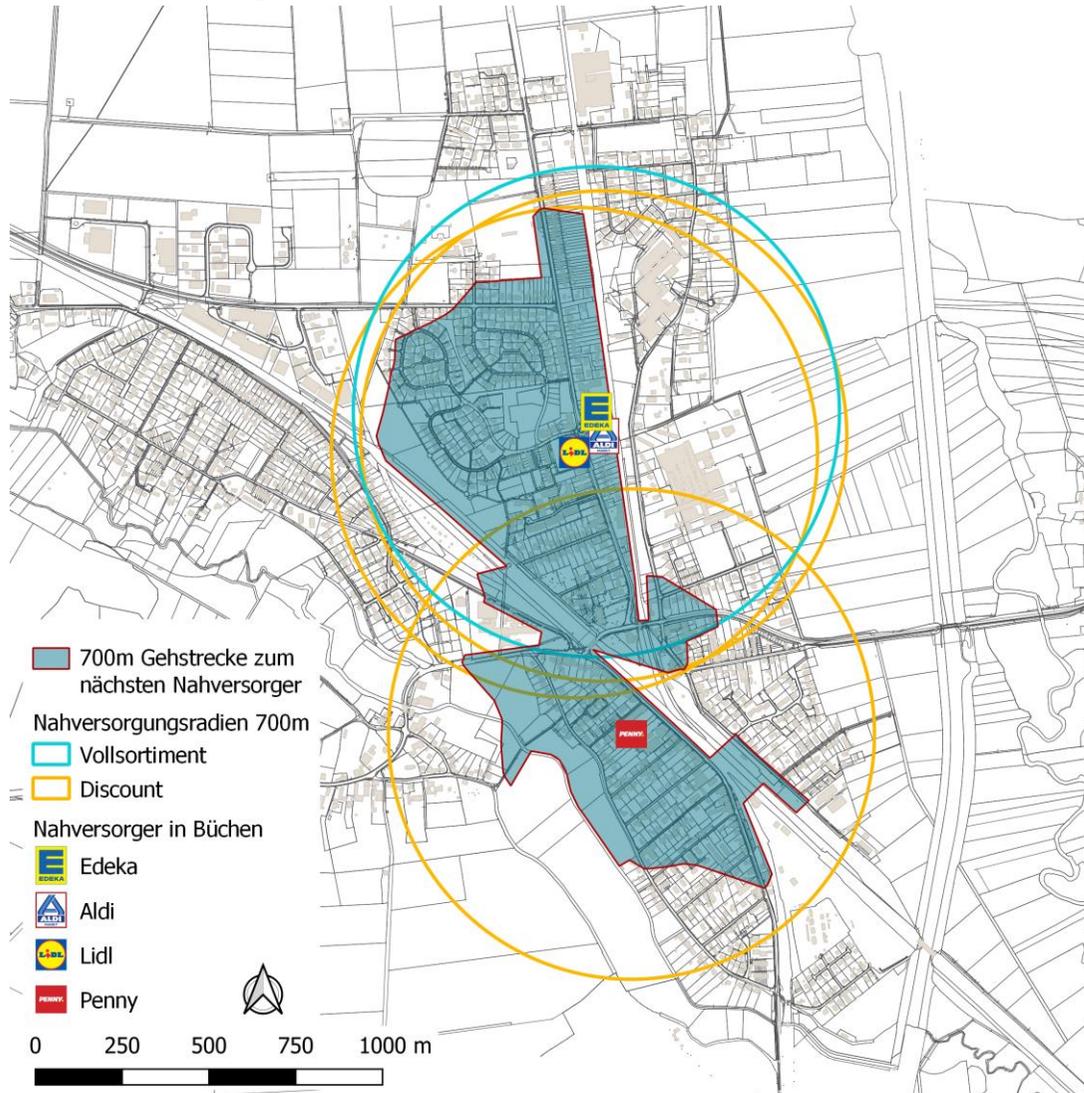
discountern bevorzugt werden. Zwar bieten auch Lebensmitteldiscounter ein vollumfängliches Sortiment an Lebensmitteln und ergänzenden Produkten (Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften usw.) für den täglichen Bedarf. Lebensmittelvollsortimenter bieten auf annähernd gleicher Fläche jedoch ein deutlich breiteres Sortiment (bspw. dauerhaft auch Haushaltswaren und Schreibwaren) und eine größere Sortimentstiefe (Vielfalt der Auswahl innerhalb eines Sortiments, z.B. Marmeladen vieler verschiedener Geschmacksrichtungen und jeweils als Eigenmarke, Markenprodukt, Bio-Marke usw.). Ein durchschnittlicher Lebensmitteldiscounter bietet rd. 2.000 Artikel an, während ein durchschnittlicher Supermarkt rd. 11.000 Artikel anbietet.¹⁶

Unabhängig vom Betriebstyp – Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter – erscheint für den Standortbereich Pötrauer Straße eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.600 m² sinnvoll. Denn diese Größe würde für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (ca. 1.250-1.400 m²) sowie ergänzender kleinerer Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä.) ausreichen.

Hierbei ist zu beachten, dass die Neuansiedlung jedes weiteren Lebensmittelmarktes in Büchen kaum noch zu einer quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation führen würde. Sowohl die Befragungsergebnisse (vgl. S. 16) als auch die Kennziffern (vgl. S. 33) haben gezeigt, dass bei der Bevölkerung Büchens und des Umlandes bereits eine starke Fokussierung auf das Unterzentrum Büchen für den Lebensmitteleinkauf besteht. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt würde daher kaum noch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung bewirken können, sondern vor allem eine Umverteilung von Umsätzen innerhalb des Büchener Lebensmitteleinzelhandels führen. In qualitativer Hinsicht könnte ein zusätzlicher Nahversorgungsstandort gleichwohl eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation für Teile des Gemeindegebietes bedeuten.

¹⁶ Quelle: EHI Retail Institut 2016; in: Handelsreport Lebensmittel 2018, Handelsverband Deutschland 2018

Abb. 41: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Büchen



Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018
Bearbeitung: cima 2019

4 Sortimentsliste

4.1 Vorbemerkung zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen

Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.¹⁷

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“¹⁸

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an¹⁹. Ein Ausschluss kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt. Daraus folgt – für Büchen wie allgemein – dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung kaum rechtssicher abgeleitet werden kann. Die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes dient also dazu, Einzelhandelsvorhaben in Büchen rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Überprüfung und Aktualisierung der spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.²⁰

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentslisten

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beispielsweise in der Anlage zum Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP SH) oder auch der Rückgriff auf vermeintlich allgemeingültige Sortimentslisten (z.B. Empfehlungen von Verbänden, Kammern, Fachliteratur etc.) ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben

¹⁷ u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanter Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

¹⁸ VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

¹⁹ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

²⁰ hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadt-/Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.²¹

Die Büchener Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.²² Dabei können beispielsweise bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, dass sich die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig an den Vorgaben der Raumordnungspläne orientieren sollte. Darüber hinausgehende Einschränkungen lassen sich nur schwer begründen.²³

²¹ hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

Bindungswirkung der Sortimentsliste

Die ortsspezifisch abgeleitete und begründete Sortimentsliste ist ein wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes und sollte mit diesem auch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch per Ratsbeschluss bestätigt werden, um bei der Bauleitplanung verbindlich berücksichtigt zu werden (vgl. Kap. 6). Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Zuordnung einzelner Sortimente in der Büchener Liste soll transparent und nachvollziehbar sein. Bei der Zuordnung der Sortimente wurden neue Trends in der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ebenso beachtet wie ortsspezifische Entwicklungen und Besonderheiten. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Gemeinde bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Gemeindeverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung im Gemeindegebiet kann daher lediglich als ein Anhaltspunkt dienen.

Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der CIMA grundsätzlich folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb des Gemeindegebietes sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle

²² vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

²³ siehe hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.03.2002 – 10a D 48/99.NE; OVG Münster, Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE; VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

Standortverteilung (Verkaufsfläche in m²) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.

- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Zentrumsanlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix der zentralen Versorgungsbereiche attraktiv und möglichst umfassend sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchenmix zu gewährleisten.

- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In Mittel- und Oberzentren sind die Frequenzbringer der Innenstadt i.d.R. in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden, während in Unterzentren oft der periodische Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) von größerer Bedeutung ist.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch einiger Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartencenter oder ein Baumarkt sind bspw. nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich. Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße und moderne Flächen in einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln bzw. vorhandene

Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches stark eingeschränkt.

- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden können (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannte „Handtaschensortimente“, also kleinformate und leicht transportable Waren (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Gemeinde:** Die Rechtsprechung verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der städtebaulich begründete Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und der Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

4.2 Büchener Sortimentsliste

Die Büchener Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf. Bei der Erstellung der Büchener Sortimentsliste hat die cima außerdem die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen,
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (sollen).

Nicht-zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

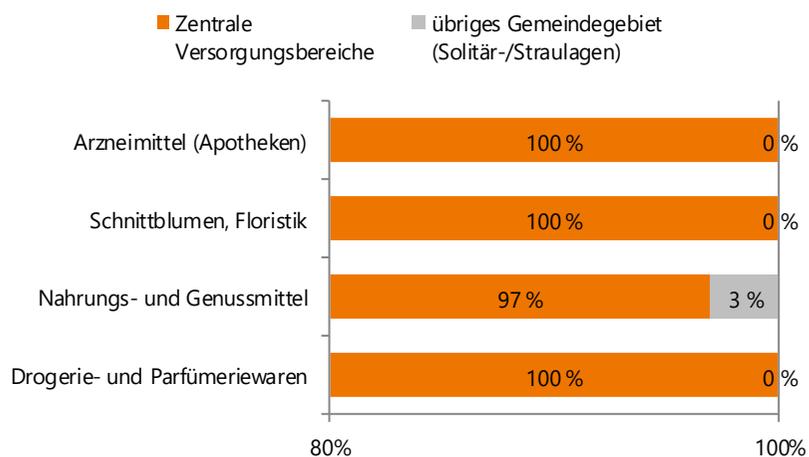
- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen oft nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringere Flächenproduktivität und können daher die in der Regel höheren Mietpreise in den Zentren nicht tragen.

Die nebenstehenden Abbildungen geben einen Überblick, welche Sortimente in welchen Einzelhandelslagen im Büchener Gemeindegebiet angeboten werden.

Dabei ist zu beachten, dass in den Diagrammen nur die Sortimente dargestellt sind, die im Büchener Einzelhandel vertreten sind. Die Sortimente Foto, Möbel, Antiquitäten/ Kunstgegenstände, Musikinstrumente/ Waffen/ Sammelhobbies, Computer/ Büro-/Telekommunikation sowie Bücher sind nicht abgebildet, da sie im Büchener Einzelhandel nicht auf relevanter Fläche angeboten werden.

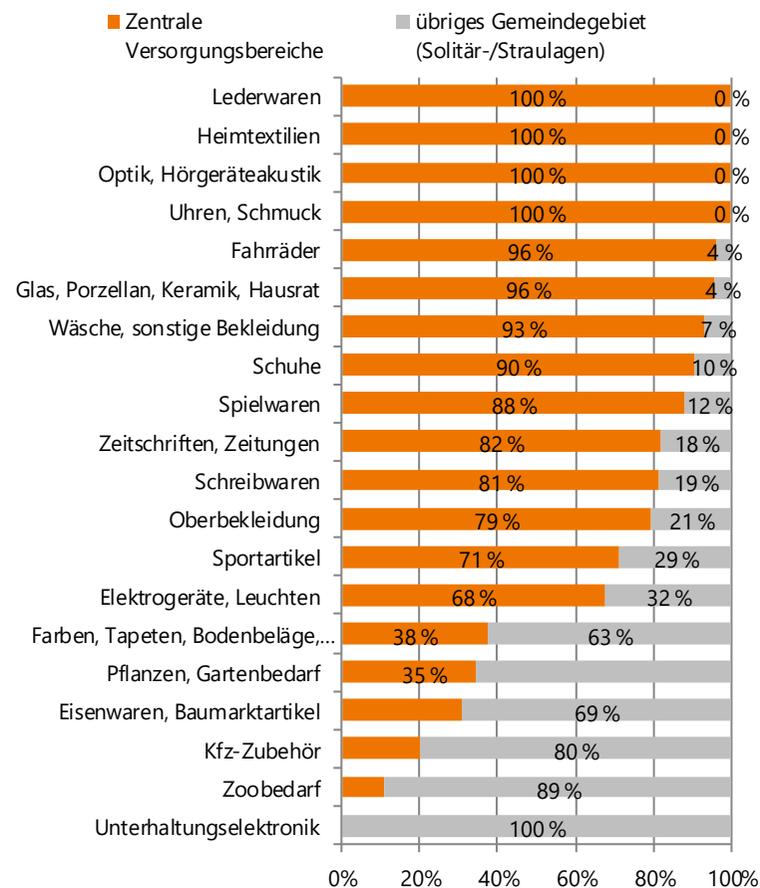
Zudem ist zu beachten, dass in einigen Sortimenten in Büchen nur geringe Verkaufsflächen vorhanden sind. Die im Diagramm dargestellten prozentualen Anteile können daher im Einzelfall nur begrenzt aussagefähig sein.

Abb. 42: sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (periodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2019

Abb. 43: sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (aperiodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2019

Anmerkung: Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört der Handel mit Kraftfahrzeugen (z.B. Autohäuser, Landmaschinenhandel), der Handel mit Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen (z.B. Tankstellen, Gashandel) sowie reiner Baustoffhandel (vgl. hierzu auch Methodik auf S. 63).

Abb. 44: Büchener Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Hausrat, Glaswaren, Porzellan und Keramik,
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Sanitätswaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Uhren, Schmuck

**darin
nahversorgungsrelevante
Sortimente**

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Elektroklein- und -großgeräte
- baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Leuchten und Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Teppiche und Bodenbeläge
- Unterhaltungselektronik

Erklärung zu einzelnen Sortimenten:

Soweit bei der Büchener Sortimentsliste Abweichungen zu der allgemeinen Auflistung der zentrenrelevanten Kernsortimente im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP SH)²⁴ oder anderweitige „unübliche“ Einordnungen bestehen, werden diese in den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Sortimenten begründet.

- Die Sortimente

- **Zeitungen und Zeitschriften,**
- **Apothekenwaren (Arzneimittel),**
- **Schnittblumen, Topfblumen (Floristik)**

werden im LEP SH als zentrenrelevant eingestuft. Nach Ansicht der CIMA handelt es sich hierbei aber ebenfalls um typische nahversorgungsrelevante Sortimente, die entweder in Form von kleinformatigen Anbietern (Blumenläden, Kioske) oder als typisches Randsortiment von Lebensmittelmärkten angeboten werden und für die wohnortnahe Versorgung von Bedeutung sind. Diese Sortimente sollen daher zum Zweck der Sicherung einer möglichst umfassenden Nahversorgung in Büchen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein.

- Die Sortimente **Elektrogeräte** (Elektroklein- und -großgeräte) einschließlich Leuchten sowie Unterhaltungselektronik werden in Büchen vollständig den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Diese Sortimente besitzen bereits heute keine zentrenprägende Funktion mehr für die zentralen Versorgungsbereiche in Büchen. Die Verkaufsflächen, die auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche entfallen, betreffen lediglich Randsortimentsflächen der ansässigen Lebensmittelmärkte sowie eines Postenmarktes – hingegen befindet sich der einzige Fachhandel außerhalb der Zentren. Es ist auch nicht zu erwarten, dass dieses Sortiment zukünftig noch eine zentrenprägende

Funktion für die Büchener Versorgungsbereiche entfalten kann. Ein Großteil der Elektrogeräte-Einkäufe wird heute bereits im Onlinehandel getätigt. Der stationäre Einzelhandel ist von großflächigen Fachmarktformaten (Media Markt, Saturn, Expert, Euronics usw.) geprägt. Die Ansiedlung eines Elektrogeräte- oder Unterhaltungselektronikfachgeschäfts in einem der Büchener zentralen Versorgungsbereiche muss daher als äußerst unwahrscheinlich eingestuft werden. Wahrscheinlicher ist hingegen eine Sortiments- oder Verkaufsflächenausweitung des ansässigen Fachhandels oder die Etablierung weiterer Anbieter in ähnlichem Format (Fachhandel in Kombination mit Installationsbetrieb o.ä.). Eine Einschränkung dieser Sortimente als zentrenrelevant, wie im LEP SH, halten wir daher aus gutachterlicher Sicht für Büchen nicht für zielführend.

- Das Sortiment **Fahrräder** wird in den meisten Sortimentslisten als nicht-zentrenrelevant eingestuft, da in dieser Branche mittlerweile großflächige Fachmarkt-Formate dominieren. In Büchen ist hingegen ein Fahrradfachgeschäft im zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße ansässig. Dieses entfaltet dort durchaus zentrenprägende Funktion, zumal dort nicht nur Fahrräder und Zubehör angeboten werden, sondern auch den Reparaturen und anderen Serviceleistungen ein hoher Stellenwert zukommt. Die Zentrenrelevanz des Sortiments Fahrräder soll daher zukünftig Büchen erhalten werden.

²⁴ vgl. Entwurf 2018 zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010, Teil B, Anlage 4

5 Branchen- und Standortkonzept

Damit Neuansiedlungen in Büchen eine optimale Wirkung für die Attraktivität der Gemeinde in ihrer Funktion als Unterzentrum entfalten können, ist es notwendig, dass diese auf planerisch geeignete Standorte innerhalb des Gemeindegebietes gelenkt werden. Nachfolgend werden daher die Ansiedlungsanforderungen für neue Einzelhandelsbetriebe in Büchen beschrieben. Diese Ansiedlungsanforderungen gelten außerdem für Verkaufsflächenerweiterungen und Standortverlagerungen bestehender Betriebe.

Bei der Ableitung und Formulierung der Ansiedlungsanforderungen waren die folgenden übergeordneten **Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Büchen** prägend:

1. **Die zentralen Versorgungsbereiche genießen Entwicklungspriorität.** Leistungsfähige Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Gastronomie, Freizeit etc.) können nur bereitgestellt werden, wenn durch Dichte die notwendige Sogkraft entsteht (Synergieeffekte). Daher sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
2. **Möglichst flächendeckende wohnortnahe (Lebensmittel-) Nahversorgung.** Ein möglichst großer Anteil der Bevölkerung soll sich fußläufig mit Angeboten des täglichen Bedarfs (primär Lebensmittel) versorgen können. Daher sind nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn dadurch eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird. Zur Versorgung der Ortsteile und Gemeinden im Umland müssen überörtlich bedeutsame Nahversorgungsstandorte außerdem gut per Pkw erreichbar sein.
3. **Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente prioritär außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche,** um die verfügbaren Flächen möglichst für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bereitzuhalten. Nicht-zentrenrelevante Betriebe haben i.d.R. keine positiven Effekte für die Zentren.

5.1 Ansiedlungsvoraussetzungen in den zentralen Versorgungsbereichen

Die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße sind die prägenden Einzelhandels- und Versorgungsstandort Büchens, da sie neben der reinen Versorgungsfunktion auch weitere wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge erfüllen. Dazu gehören die Treffpunktfunktion im Sinne klassischer Ortszentren, das reichhaltige Dienstleistungsangebot, welches von Fachärzten über Kreditinstitute bis hin zu Frisuren oder Kosmetikstudios reicht, oder die sozialen Einrichtungen. In dieser Bedeutung sollen die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße weiter gestärkt und ausgebaut werden.

Zu diesem Zweck sollen Einzelhandelsansiedlungen in Büchen gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Gleichzeitig sollen zentrenrelevante Neuansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche restriktiv behandelt werden.

Bei der Realisierung neuer Vorhaben/ Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen Möllner Straße und Lauenburger Straße sollten die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- qualitativ und quantitativ ansprechende Angebotsstruktur des Vorhabens
- sinnvolle Ergänzung der bestehenden Angebote
- ansprechende, zeitgemäße Gestaltung

Zur Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes in den zentralen Versorgungsbereichen ist idealerweise die Nachnutzung derzeit leerstehender bzw. untergenutzter Immobilien und Flächen anzustreben. Dies kann unter Umständen auch den Abriss bestehender Bausubstanz zugunsten zeitgemäßer Handelsimmobilien und das Füllen von Baulücken umfassen. Gegenwärtig sind in den zentralen Versorgungsbereichen nur in sehr begrenztem Umfang Flächen für neue Ansiedlungen vorhanden.

Für die zentralen Versorgungsbereiche gelten grundsätzlich keine Ansiedlungsbeschränkungen. Die städtebauliche Verträglichkeit vorausgesetzt, sind sowohl zentrenrelevante als auch nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Neuansiedlungen zulässig.

5.2 Ansiedlungsvoraussetzungen in integrierten Wohn- und Mischgebietslagen

Solitäre Nahversorgungsstandorte können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein, wenn sich die Standorte in integrierten Wohn- oder Mischgebietslagen befinden und dort eine wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen.

Zu den bislang nicht ausreichend nahversorgten Wohn- und Mischgebietslagen gehören die Bereiche **Pötrau und Steinatal** sowie **Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf**. Für diese Bereiche wäre grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers wünschenswert. Während für den Bereich Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf, also die Bereiche östlich der Bahnlinien, aufgrund der geringen Bevölkerungs- und Nachfragebasis die Realisierbarkeit eines konventionellen Lebensmittelnahversorgers wenig realistisch erscheint, bestehen im Bereich Pötrau konkrete Ansätze für eine Neuansiedlung, da hier zukünftig auch ein wesentlicher Anstieg der Bevölkerungszahl, d.h. der Nachfragebasis zu erwarten ist (vgl. Kap. 3).

Für integrierte Wohn- und Mischgebietslagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich somit die folgenden Ansiedlungsvoraussetzungen:

- **Keine Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in Streulagen.** Zentrenrelevante Betriebe sind den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten.
- **Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente zur wohnortnahen Versorgung ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung,** wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ):
 - siedlungsstrukturell integrierter Standort in Wohn- oder Mischgebietslage (fußläufige Nahversorgungsfunktion!),
 - möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
 - vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach²⁵,
 - und bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.

Ziel dieser Regelungen ist es, dass neue solitäre Nahversorgungsstandorte nur in bislang unterversorgten Siedlungsbereichen entstehen.
- **Neuansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig.** Nicht-zentrenrelevante Betriebe sollen prioritär an siedlungsstrukturell nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden. In integrierten Wohn- und Mischgebietslagen sollen solche Betriebe daher nur zugelassen werden, wenn dadurch der Gebietscharakter nicht gestört wird.
- Die Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung (LEP SH 2010 bzw. Fortschreibung).

²⁵ Die Kosten für ein Verträglichkeitsgutachten sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

5.3 Ansiedlungsvoraussetzungen in nicht-integrierten Lagen und Gewerbegebieten

Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentrenstrukturen sollen zentrenrelevante Sortimente in Büchen den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein (siehe Kap. 1.1), nahversorgungsrelevante Sortimente darüber hinaus in begrenztem Umfang auch den integrierten Wohn- und Mischgebietslagen (siehe Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Daraus ergeben sich die folgenden restriktiven Ansiedlungsregelungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte:

- **In Gewerbegebieten ist grundsätzlich nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kleinflächig zulässig.** Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist hier zum Schutz der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig.
- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.** Annex-Handel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein²⁶.
- **An sonstigen nicht-integrierten Standorten sind nicht-zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig.** In Gewerbegebieten ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel nur kleinflächig zulässig. Außerdem sollen Gewerbegebiete bevorzugt für klassische Gewerbebetriebe genutzt werden. Flächen in den zentralen Versorgungsbereichen sollen nach Möglichkeit für zentrenfördernden Einzelhandel genutzt werden. Und in integrierten Wohn- und Mischgebietslagen ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel nur zulässig, sofern er nicht den Gebietscharakter stört. Daraus folgt, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel prioritär an nicht-integrierten Standorten außerhalb der Gewerbegebiete angesiedelt werden soll.
- **Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist in sonstigen nicht-integrierten Standorten (außerhalb von Gewerbegebieten) generell ausgeschlossen.** Zentrenrelevanter Einzelhandel ist den zentralen Versorgungsbereichen, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel setzt eine siedlungsstrukturell integrierte Lage, d.h. eine fußläufig erreichbare Versorgungsfunktion voraus.
- Die Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung (LEP SH bzw. Fortschreibung).

²⁶ vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11

5.4 Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen nach Standortkategorien

Abb. 45: Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen nach Standortkategorien in Büchen

	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
zentrale Versorgungsbereiche	allgemein zulässig	allgemein zulässig	zulässig, aber keine prioritäre Ansiedlung
integrierte Lagen in Wohn- und Mischgebieten	keine Ansiedlung	zur Nahversorgung ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung
sonstige, nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	allgemein zulässig, prioritäre Ansiedlung
Gewerbegebiete	keine Ansiedlung (Annexhandel zulässig)	keine Ansiedlung (Annexhandel zulässig)	zulässig bis 800 m ² Vklf.

Bearbeitung: cima 2019

6 Hinweise für die Bauleitplanung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen trifft Aussagen zu den standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der unterschiedlichen Standortkategorien. Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Büchen in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich zu gestalten.

In Zukunft sollen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in die Bauleitpläne der Gemeinde Büchen übernommen werden und gemeindliche Planungen sollen sich an den Aussagen dieses Konzeptes orientieren. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in Büchen mittel- bis langfristig zu gewährleisten, ist es aus Sicht der cima von Bedeutung, dass die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Das Einzelhandelskonzept muss in den zuständigen Gremien der Gemeinde durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden.
2. Danach muss das Konzept nach herrschender Meinung in die Bauleitpläne übernommen werden, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erzielen (da das Konzept an sich nur eine informelle Planung darstellt).

Um das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in verbindliches Bauplanungsrecht zu überführen, bestehen mehrere Möglichkeiten:

- Eine Möglichkeit ist die **sukzessive Angleichung relevanter B-Pläne**, um diese an die Aussagen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes anzupassen.
- Eine weitere Möglichkeit, B-Planänderungen zügig und mit reduziertem Aufwand an die Konzeptaussagen anzugleichen, bietet die parallele Anpassung mehrerer B-Pläne anhand einer **Sammeländerung**

(vgl. Abb. 46). Auf diese Weise kann z. B. die Büchener Sortimentsliste zügig in bestehende B-Pläne übernommen werden, ohne für jeden B-Plan ein gesondertes Verfahren durchführen zu müssen.

- Eine dritte Möglichkeit ist die Überplanung des gesamten Gemeindegebietes mit einem den Vorgaben des Branchen- und Standortkonzeptes entsprechenden **strategischen B-Plan**, der u.a. die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche festsetzt (vgl. Abb. 47). Auch in den Flächennutzungsplan können die räumlichen und inhaltlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes übernommen werden (z.B. im Rahmen einer Neuaufstellung/ Änderung des F-Planes oder in Form einer nachrichtlichen Übernahme).

Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne ist generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich **Bestandsschutz** genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächen-erweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind („erweiterter Bestandsschutz“). Der Charakter des Betriebstyps darf dadurch jedoch nicht wesentlich verändert werden (beispielsweise kein Ausbau eines Fachgeschäftes zu einem großflächigen Fachmarkt). Der erweiterte Bestandsschutz umfasst auch Betreiberwechsel, soweit dadurch die Nutzung nicht wesentlich verändert wird, jedoch keinen Sortimentswechsel innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente (z.B. von einem Bekleidungs- in ein Elektronikgeschäft).

Ferner beziehen sich die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes nicht auf den Kfz-Handel (der Handel mit Kfz wird nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet). Darüber hinaus sollen Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit kleineren Handwerksbetrieben (z.B. Installateure)

weiterhin zulässig sein, sofern diese auf eine untergeordnete Betriebsfläche beschränkt bleiben (vgl. „Annexhandel“, Kap. 5.3).

Abb. 46: Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen möge beschließen:
[...]

Die Verwaltung wird beauftragt, für die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne das erforderliche Verfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden einzuleiten.

1. Göttingen Nr. 37, „An der Robert Bosch Breite“, TP Süd
2. Göttingen Nr. 37, „An der Robert Bosch Breite“, TP Südost 1. Änderung
3. Göttingen Nr. 38, „Hagenweg Nordseite“, 1.Änderung
4. Göttingen Nr. 62, „Levinstrasse West“, 1. Änderung
5. Göttingen Nr. 123, „Gewerbliche Bauflächen nördlich Elliehäuser Weg“, 1. Änd.
6. Göttingen Nr. 221, „Science Park“
7. Grone Nr. 9, „Industriegebiet Grone Nord“, Teilplan 1, 1. Änderung
8. Weende Nr. 22, „Fernmeldeamt“
9. Weende Nr. 30, „Klostergut“, 1.Änderung
10. Elliehausen Nr. 8, „Gewerbliche Bauflächen Elliehausen- Ost“, 1. Änderung

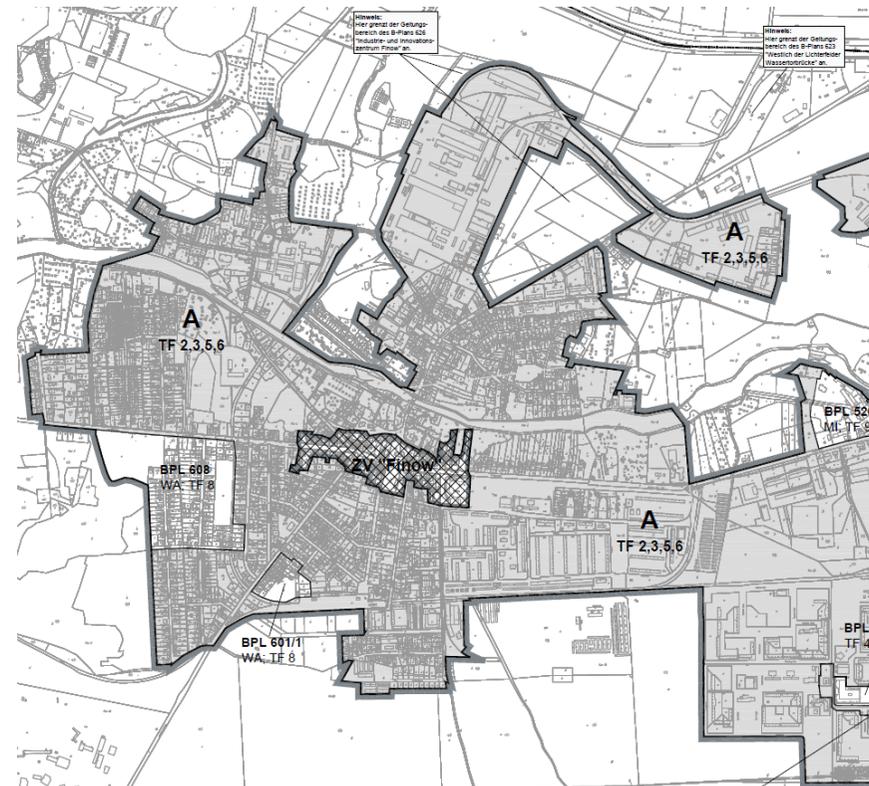
[...]

Allgemeine Ziele:

- Sicherung der für industrielle und gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen
- Vereinheitlichung der Beurteilungsgrundlagen
- Anpassung an das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Göttingen

Quelle: Stadt Göttingen, Vorlage Nr. 61/469/07 vom 03.04.2007
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 47: Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ (Ausschnitt)



Quelle: Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde, Stadt Eberswalde / Plan und Recht GmbH 2012
 Bearbeitung: cima 2019

Notwendig beim Ausschluss einzelner Sortimente im Bebauungsplan ist der Bezug auf das Einzelhandelskonzept bzw. auf die Büchener Sortimentsliste, die gleichzeitig Bestandteil der Begründung des B-Plans sein sollte. Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen ist darüber hinaus eine auf den Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO durchzuführen²⁷.

Um Entwicklungen zu verhindern, die den formulierten Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, empfiehlt es sich, gefährdete Bereiche (d.h. die Bereiche, die einem akuten Handlungsdruck unterliegen) genau zu bestimmen und zeitnah zu bearbeiten. Dies können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß §§ 30, 31 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) sein.

Bei §-34-Gebieten ist grundsätzlich die Aufstellung von B-Plänen zu empfehlen (§ 9 Abs. 2a BauGB). Allerdings weist auch der § 34 Abs. 3 BauGB Möglichkeiten auf, unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschließen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass ein „informelles“ Einzelhandelskonzept lediglich einen Entwicklungsrahmen vorgeben kann. Für akute Fälle stehen im Baurecht jedoch auch die Möglichkeiten der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) zur Verfügung. Auf diese Weise können kritische Planvorhaben zunächst gestoppt und entsprechende B-Planänderungen vorgenommen werden.

Mit der Orientierung am vorgelegten Konzept sollen weder unternehmerische Initiativen in der Gemeinde Büchen ausgebremst noch Konkurrenzen verhindert werden. Es soll ein „gesunden“ Wettbewerb der Unternehmen untereinander erhalten bleiben, aber nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb des Gemeindegebietes kommen. Die einzelnen Standorte sollen sich funktional ergänzen, anstatt im gegenseitigen Wettbewerb zueinander zu stehen. Auf diese Weise sollen sich die Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde insgesamt leistungsfähig aufstellen können und ihre Konkurrenzfähigkeit gegenüber den benachbarten Zentralen Orten ausbauen.

Wenn es in Büchen gelingt, sich durch Beschluss auf dieses Einzelhandelskonzept festzulegen, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für gewünschte Entwicklungen und Spielräume in den festgelegten Zentren.

²⁷ Die Kosten für ein Verträglichkeitsgutachten sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

7 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen

7.1 Analyse der Angebotsseite

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte eine flächendeckende Erhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet von Büchen. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an den Kriterien Bedienungsform, Preisniveau, Sortimentstiefe und -breite sowie Verkaufsflächendimensionierung.

Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Fitnesscenter oder Kreditinstitute zählen nicht zum Einzelhandel. Kfz-Handel zählt ebenfalls nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne und wurde, wie auch der Handel mit Kraft- und Brennstoffen sowie reiner Baustoffhandel, nicht berücksichtigt. Auch

Sozialläden mit Zugangsbeschränkung (Einkauf nur mit Hartz-IV-Bescheid o.ä. möglich) werden nicht als Einzelhandel i.e.S. gewertet.

Bei der Einzelhandelsbestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Sortimentsgruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind:

Abb. 48: cima-Sortimentssystematik

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2019

7.2 Abgrenzung von Betriebstypen

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Größeres Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorauswahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 m² und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Supermarkt

- Ca. 800 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmitteldiscounter, meist periphere Lage, viele Parkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m² breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shoppingcenter

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

7.3 Analyse der Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgt mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2017)
 - Periodischer Bedarf: 2.659 € je Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.707 € je Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.366 € je Einwohner p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von der Bevölkerung im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.

7.4 Weitere Kennzahlen

Einzelhandelszentralität: Mittels der Einzelhandelszentralität erfolgt die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt:

$$\text{Umsatz} : \text{Nachfrage} = \text{Einzelhandelszentralität}$$

Die Einzelhandelszentralität kann für die gesamte Stadt oder einzelne Stadtteile ausgewiesen werden, außerdem für einzelne Warengruppen sowie für den periodischen und aperiodischen Bedarf.

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Flächenproduktivität: Stellt den Umsatz (in Euro) je m² Verkaufsfläche (brutto p.a.) dar.

Kaufkraftstromanalyse: Stellt das Nachfragepotenzial eines Ortes abzüglich der Kaufkraftabflüsse und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse dar, was den Umsatz im Einzelhandel des Ortes ergibt, dargestellt in Mio. Euro.