

# Teilfortschreibung 2020 des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Büchen



**Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen**  
17. November 2020

**Dipl.-Geograph Mark Hädicke (Projektleiter)**

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

# Einzelhandelskonzept Büchen – Teilfortschreibung 2020

Hintergrund und Anlass der Teilfortschreibung

## ▪ EHK Büchen: Beschluss im Juni 2019

- ⇒ Empfehlung: Errichtung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters im westlichen Gemeindegebiet/ Ortsteil Pötrau (= Schwerpunkt der weiteren Siedlungsentwicklung)
- ⇒ Empfehlung: Neuansiedlung eines Drogeriemarktes, da meistvermisstes Angebot in der Befragung und relativ niedrige Einzelhandelszentralität

## ▪ Vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten im November 2019

- ⇒ Städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt am Standort Pötrauer Tor wurden ermittelt

## ▪ Standortalternativenprüfung im September 2020

- ⇒ Keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Bereich der ZVB
- ⇒ Pötrauer Tor = favorisierter Standort für einen Drogeriemarkt

## ▪ Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde im September 2020

- ⇒ Raumordnerisch verträgliche Obergrenzen + weitere Voraussetzungen für die Zustimmung zum Standort Pötrauer Tor
- ⇒ Wesentliche Voraussetzung: Integration des Planstandortes in die konzeptionelle Gesamtdarstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen

# Einzelhandelskonzept Büchen – Teilfortschreibung 2020

Herausgehobener Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor (in Planung)

## ▪ Funktion des Standortes Pötrauer Tor:

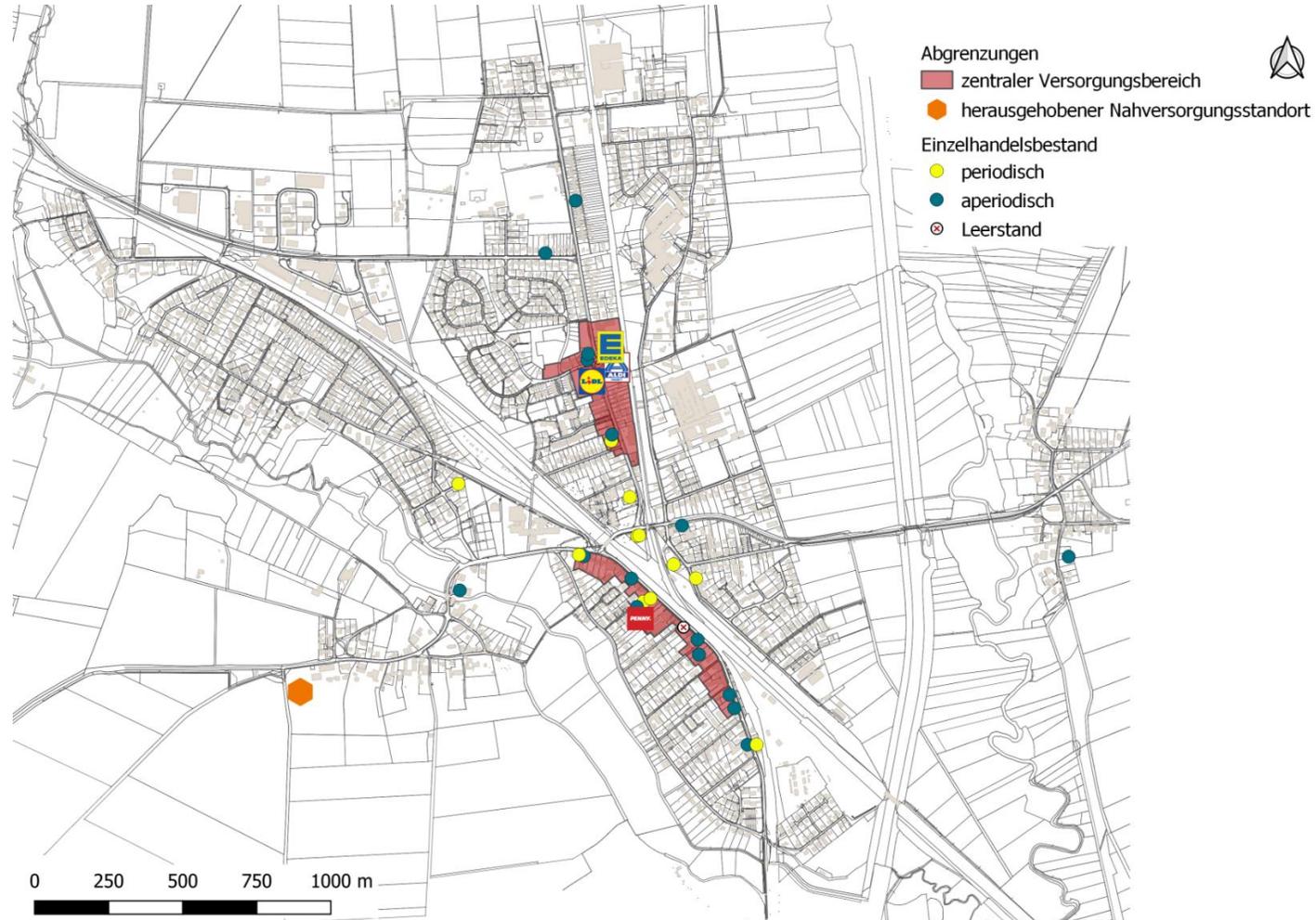
- Nahversorgung für fußläufiges Umfeld (zukünftig rd. 1.600 Ew.)
- Nächstgelegener Versorgungsstandort für Müssen, Schulendorf und Wangelau
- Einziger Drogeriemarkt Büchens, daher Kunden aus dem gesamten Nahbereich anzunehmen

⇒ Funktion wird deutlich über die Versorgung des fußläufigen Umfelds hinausreichen

⇒ Kein zentraler Versorgungsbereich (soll sich auch zukünftig nicht dazu entwickeln)

⇒ Planungsrechtliche Absicherung als „Herausgehobener Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor“

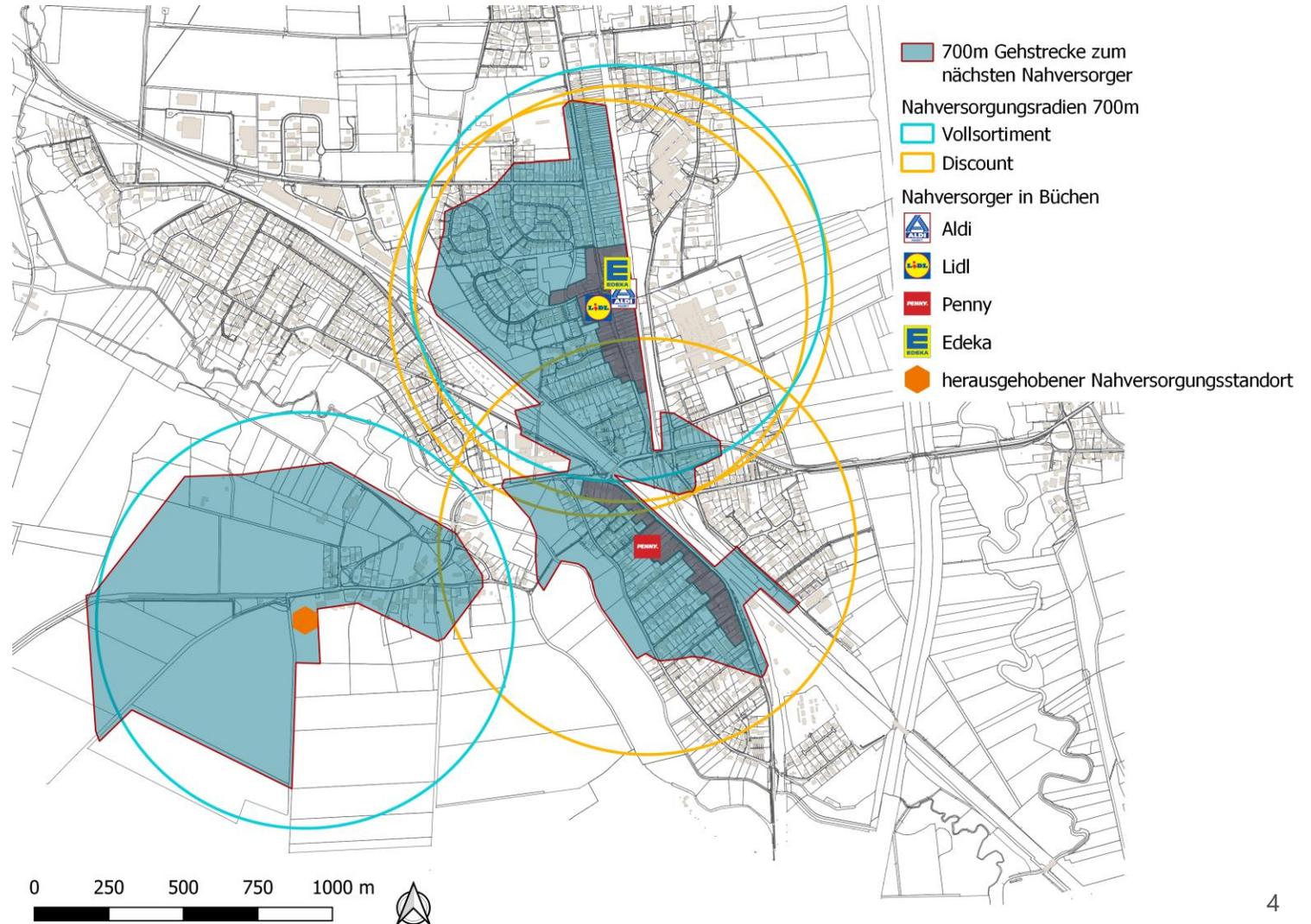
- LM-Vollsortimenter (inkl. Bäcker): max. 1.600 m<sup>2</sup> Vkfl.
- Drogeriemarkt: max. 650 m<sup>2</sup> Vkfl.



# Einzelhandelskonzept Büchen – Teilfortschreibung 2020

Fortschreibung Nahversorgungskonzept

- Nach Realisierung des herausgehobenen Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor: Entwicklung des Nahversorgungseinzelhandels in Büchen auf absehbare Zeit abgeschlossen
- Darüber hinaus keine weiteren räumlichen und nachfragebedingten Potenziale zur Ansiedlung weiterer Lebensmittel- oder Drogeriemärkte



# Einzelhandelskonzept Büchen – Teilfortschreibung 2020

Fortschreibung der Ansiedlungsleitlinien zur planerischen Steuerung von Vorhaben

	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
zentrale Versorgungsbereiche	allgemein zulässig	allgemein zulässig	zulässig, aber keine prioritäre Ansiedlung
herausgehobener Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung über den geplanten Bestand hinaus*	keine 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 <sup>2</sup> Vkfl.

\* Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) inkl. Bäcker mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Vkfl. + Drogeriemarkt mit bis zu 650 m<sup>2</sup> Vkfl.

# Einzelhandelskonzept Büchen – Teilfortschreibung 2020

## Zusammenfassung

- Neuer Einzelhandelsstandort in Büchen als „herausgehobener Nahversorgungsstandort“
- ⇒ Hinsichtlich seiner Funktionsvielfalt nicht gleichzusetzen mit den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Die zentralen Versorgungsbereiche behalten ihre Entwicklungspriorität)
- ⇒ Nachhaltige Stärkung der fußläufigen Versorgung im westlichen Gemeindegebiet und der Funktion Büchens als Unterzentrum

### Aber:

- Zukünftig keine Chance mehr zur Entwicklung eines Drogeriemarktes in einem zentralen Versorgungsbereich
- Die Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen werden Umsatz an den neuen Standort abgeben müssen (allerdings nicht in städtebaulich relevantem Umfang)



Vielen Dank!

Weitere Informationen zur cima und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage:

[www.cima.de](http://www.cima.de)

Meinungen, Fachexpertisen und interessante Neuigkeiten gibt es zudem auf:

[blog.cima.de](http://blog.cima.de)