

Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel in Büchen-Pötrau



Sitzung des Bau- Wege- und Umweltausschusses der Gemeinde Büchen
25. November 2019, Büchen

Dipl.-Geograph Mark Hädicke (Projektleiter)

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

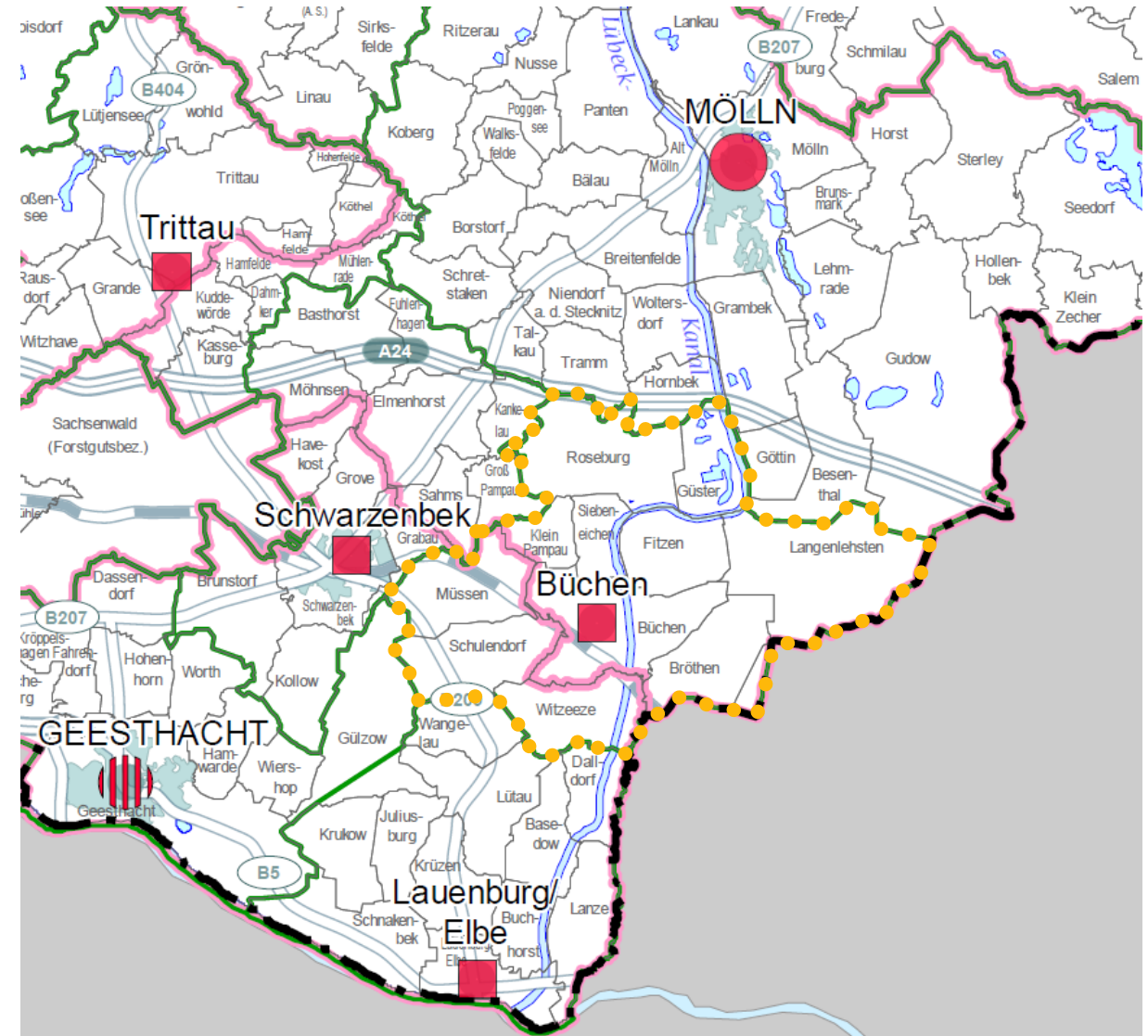
Immobilien

Ausführungen zum Planvorhaben

Rahmenbedingungen: Zentralörtliche Bedeutung

Gemeinde Büchen

- Unterzentrum mit 5.899 Ew. (Stand 30.06.2019)
 - Nahbereich mit 6.060 Ew.
- Versorgungsauftrag für rd. 12.000 Ew.
+ 2.000 Ew. durch Wohnbauentwicklungen
in den kommenden Jahren
- „Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“
(B I 2.2.3 Abs. 1 LEP SH 2010)

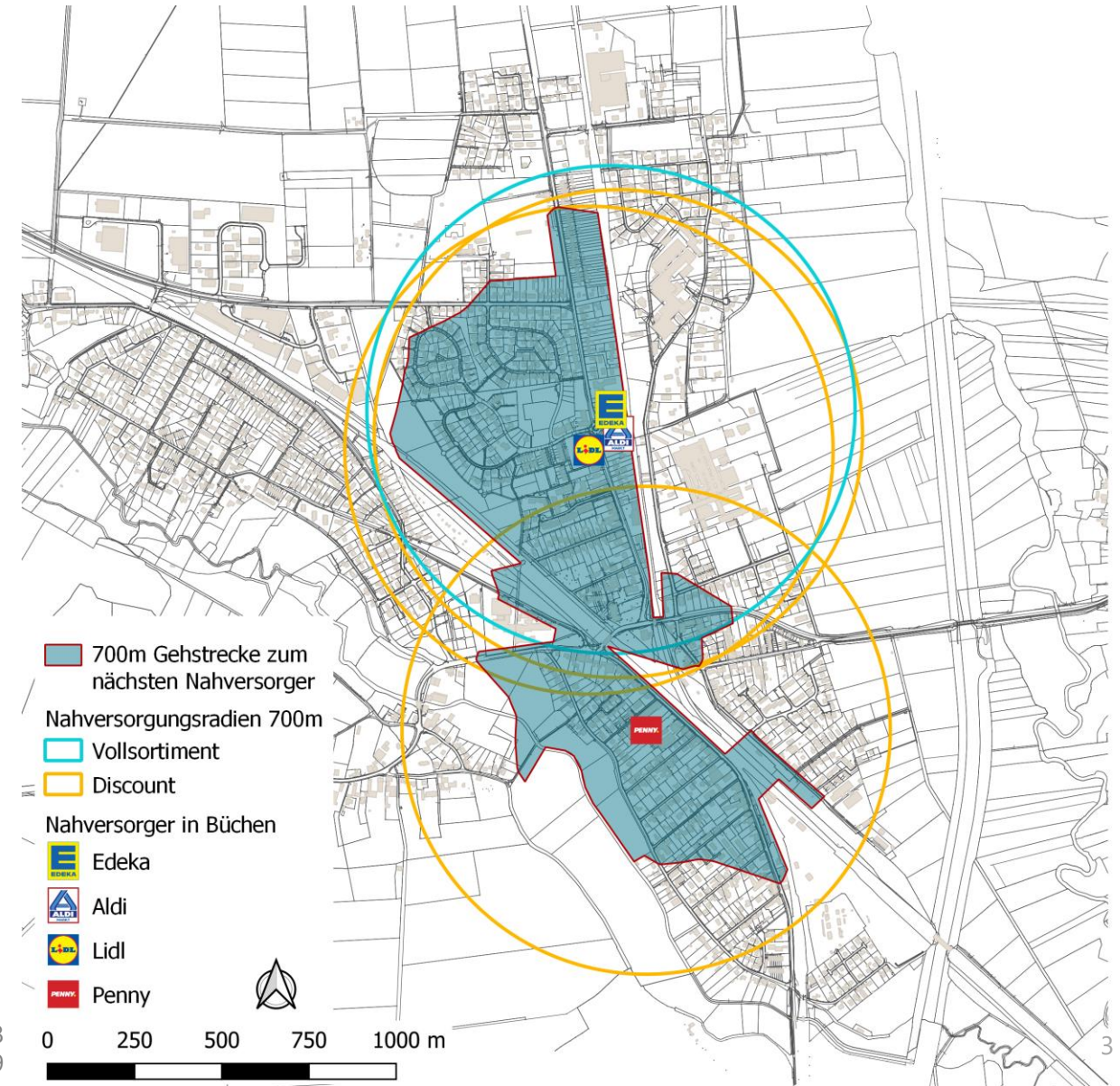


Ausführungen zum Planvorhaben

Rahmenbedingungen: Nahversorgungssituation in Büchen

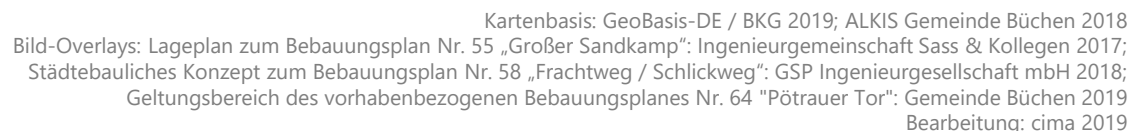
Westliches Gemeindegebiet (Pötrau)

- Keine fußläufig erreichbare Versorgung
- Aber Schwerpunkt der künftigen Gemeinde-/Bevölkerungsentwicklung:
 - Großer Sandkamp: + 352 Ew.
 - Frachtweg/Schlickweg: + 996 Ew.



Rahmenbedingungen: Nahversorgungssituation in Büchen

- **Ausreichend Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt (bevorzugt Vollsortimenter)**



Ausführungen zum Planvorhaben

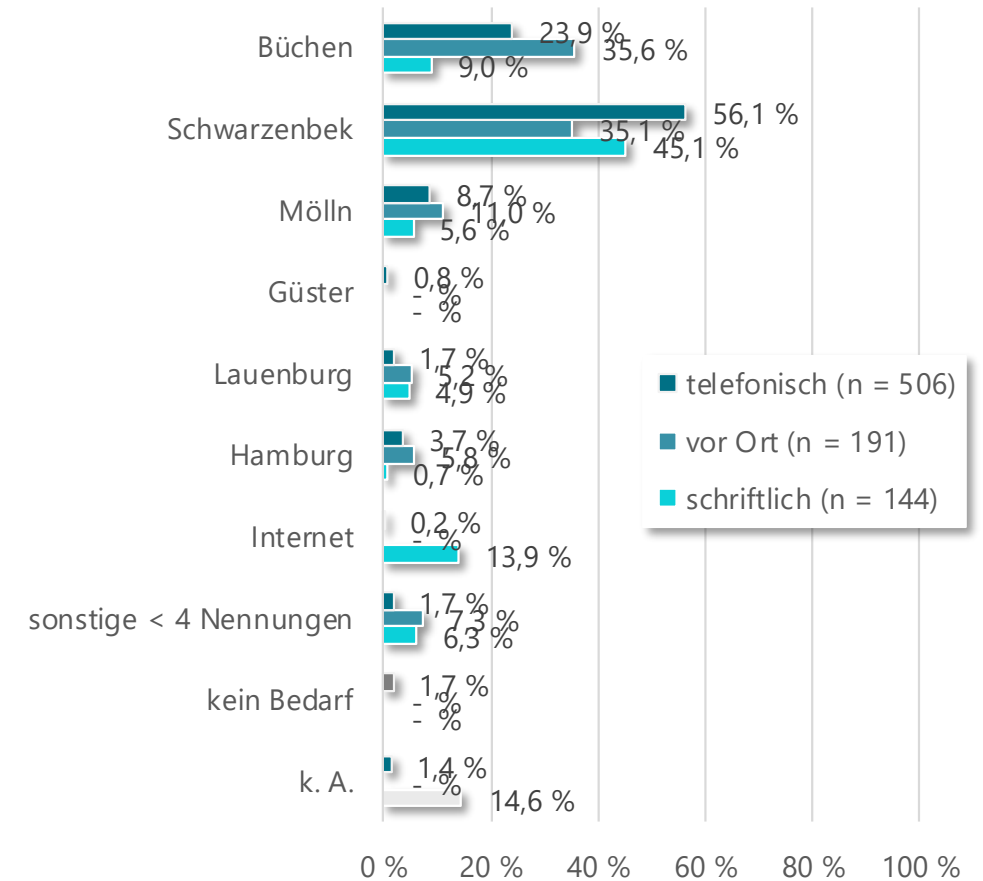
Rahmenbedingungen: Nahversorgungssituation in Büchen

Drogeriewaren

- Keine Drogeriemarkt im Gemeindegebiet

→ hohe Kaufkraftabflüsse

„Wo kaufen Sie Drogeriewaren üblicherweise ein?“



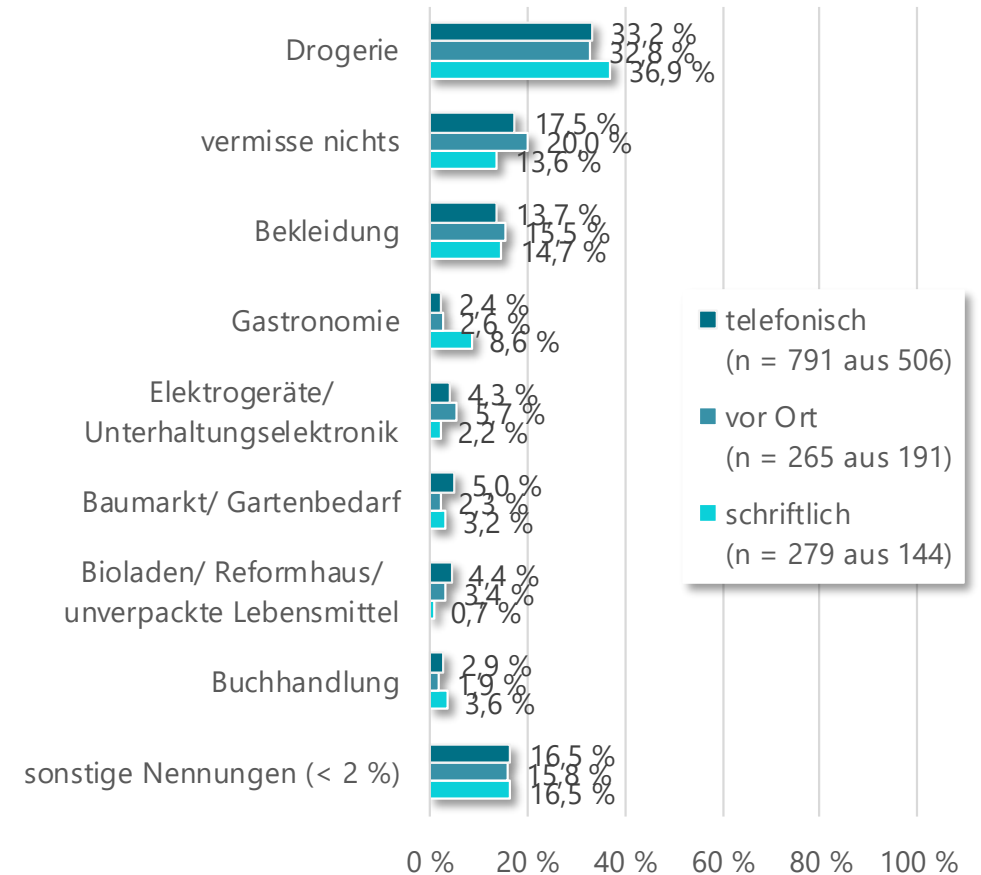
Ausführungen zum Planvorhaben

Rahmenbedingungen: Nahversorgungssituation in Büchen

Drogeriewaren

- Keine Drogeriemarkt im Gemeindegebiet
 - hohe Kaufkraftabflüsse
 - Drogerie = meistgenanntes vermisstes Angebot
- keine geeignete Fläche für einen Drogeriemarkt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
 - Standortentwicklung „Pötrauer Tor“ = beste Möglichkeit zur Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in integrierter Lage

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



Ausführungen zum Planvorhaben

Standort und Planung

Nahversorgungsstandort „Pötrauer Tor“

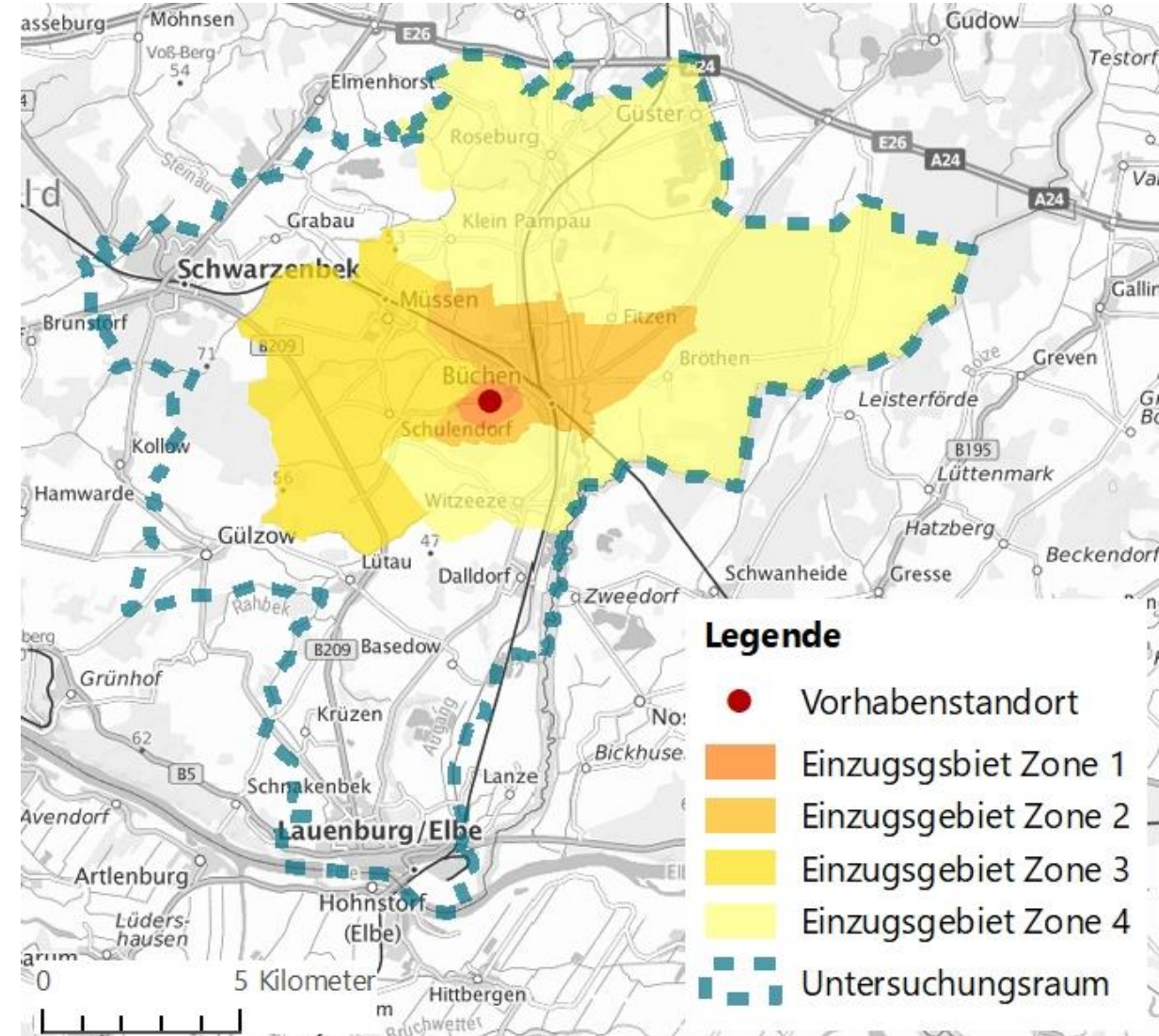
- **Lebensmittelvollsortimenter** bis zu 2.000 m² Vkfl. einschließlich Backshop/ Café im Vorkassenbereich
- **Drogeriemarkt** bis zu 800 m² Vkfl.
- Obergeschoss: 22 Wohnungen zwischen 45 und 60 m² (davon 15 % sozial geförderter Wohnraum)
- zukünftig siedlungsstrukturell integrierte Lage
- gute Pkw-Erreichbarkeit
- ÖPNV-Anbindung



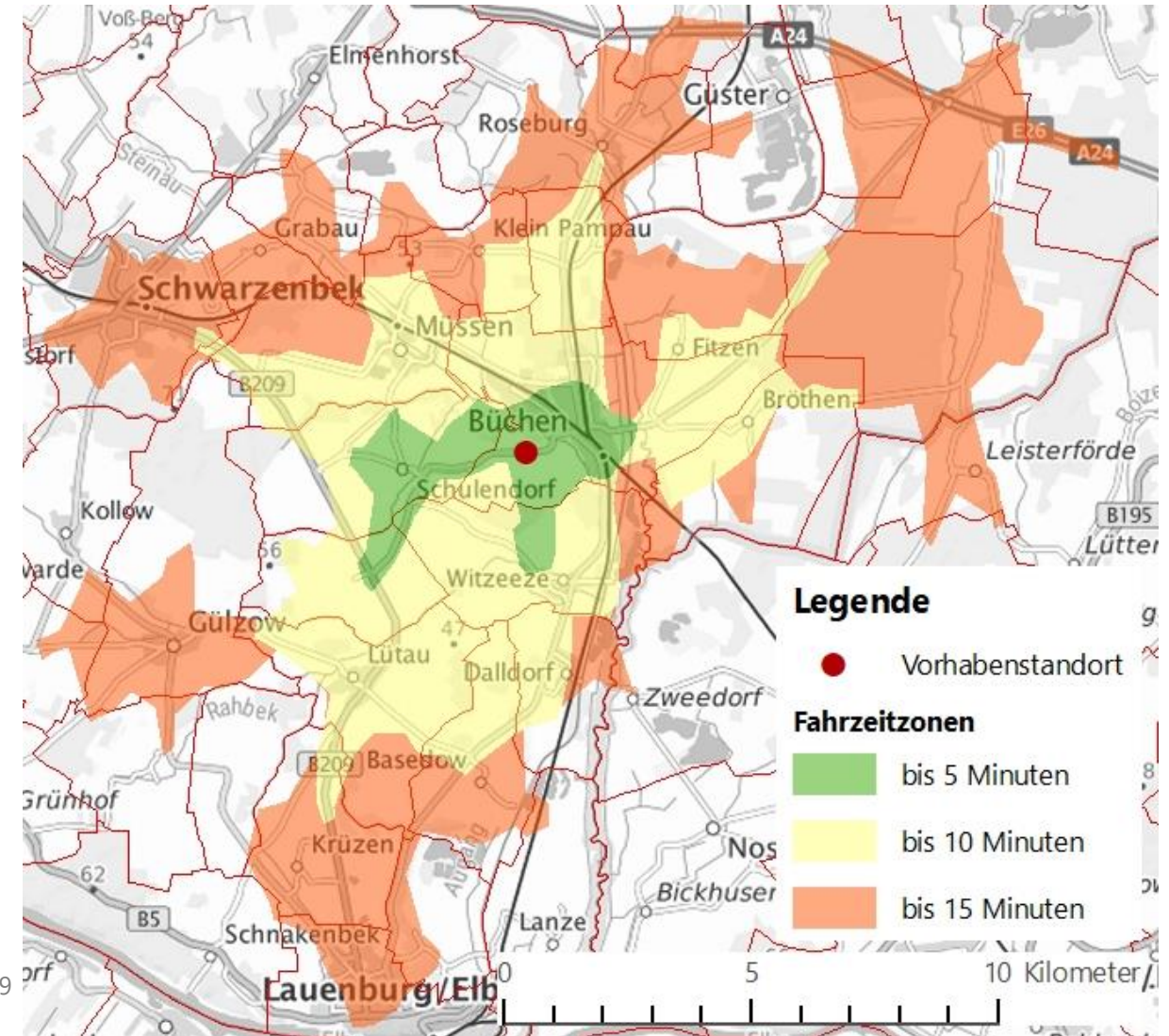
Fotos: cima 2019

Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

- **Einzugsgebiet** = das Gebiet, dessen Bevölkerung eine regelmäßige und ausgeprägte Einkaufsorientierung auf den Einzelhandelsbetrieb als Einkaufsort hat.
- **Zone 1:** fußläufiger Einzugsbereich **1.568 Ew.**
- **Zone 2:** übrige Gemeinde Büchen **6.290 Ew.**
- **Zone 3:** westl. angrenzende Gemeinden Müssen, Schulendorf, Wangelau **1.916 Ew.**
- **Zone 4:** sonstige Gemeinden des Nahbereichs des UZ Büchen **4.452 Ew.**
- **14.226 Ew.**
- **Untersuchungsraum** = modifizierte 15-Minuten-Fahrzeitzone



- beschreibt den Raum, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte maßgeblich durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten



Kartenbasis: GeoBasis-DE / BKG 2019
Isochronen: openrouteservice.org 2019
Bearbeitung: cima 2019

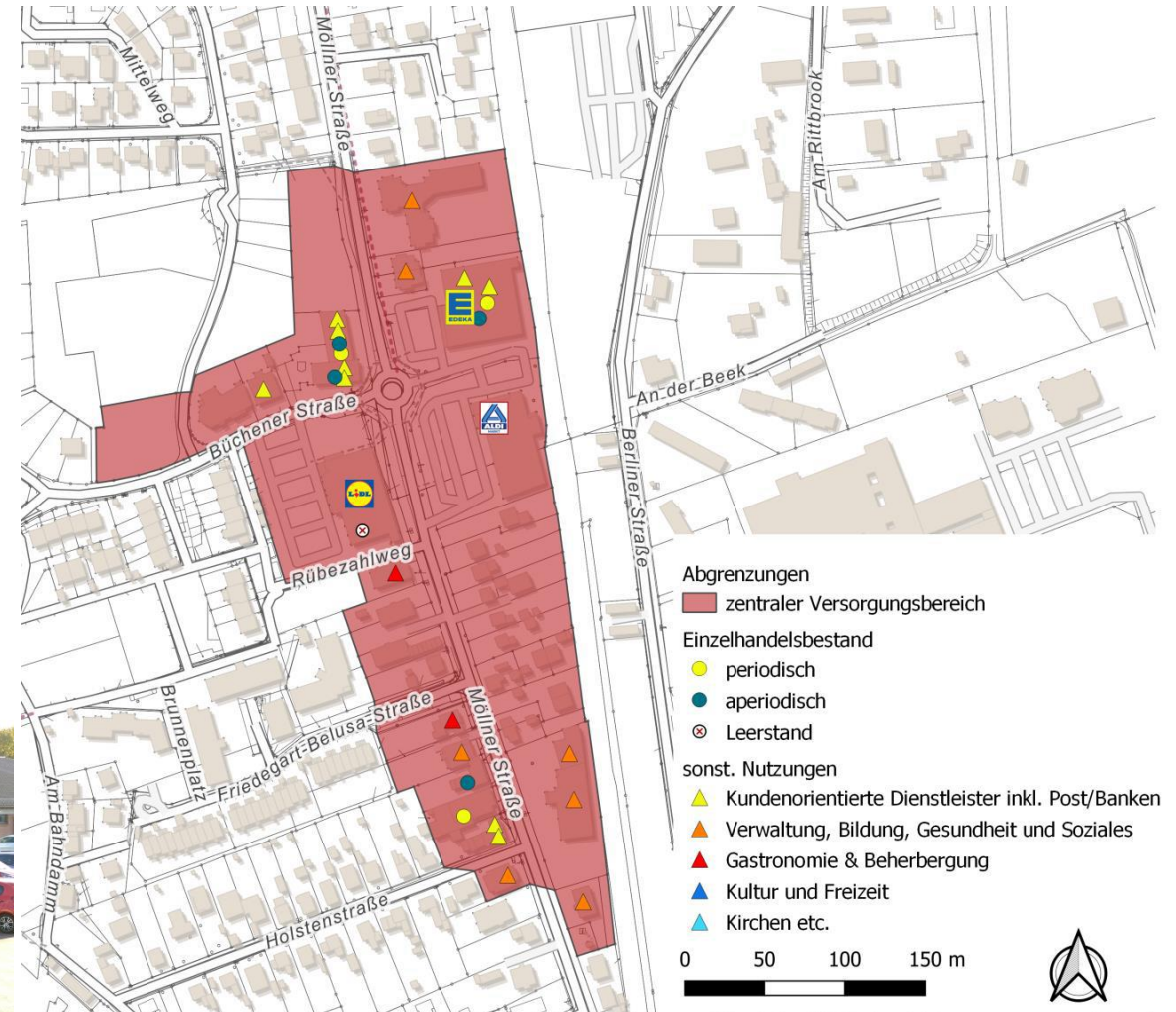
Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Büchen, zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße

- verkaufsflächenstärkster und leistungsfähigster Einzelhandelsstandort in Gemeinde Büchen
- Wettbewerber: EDEKA, ALDI, LIDL
- kein Drogeriemarkt
- keine Erweiterungsmöglichkeiten bei EDEKA u. ALDI
- keine geeigneten Potenzialflächen für eine Drogeriemarkt-Ansiedlung



Fotos: cima 2019



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen 2019
(Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018; Bearbeitung: cima 2019)

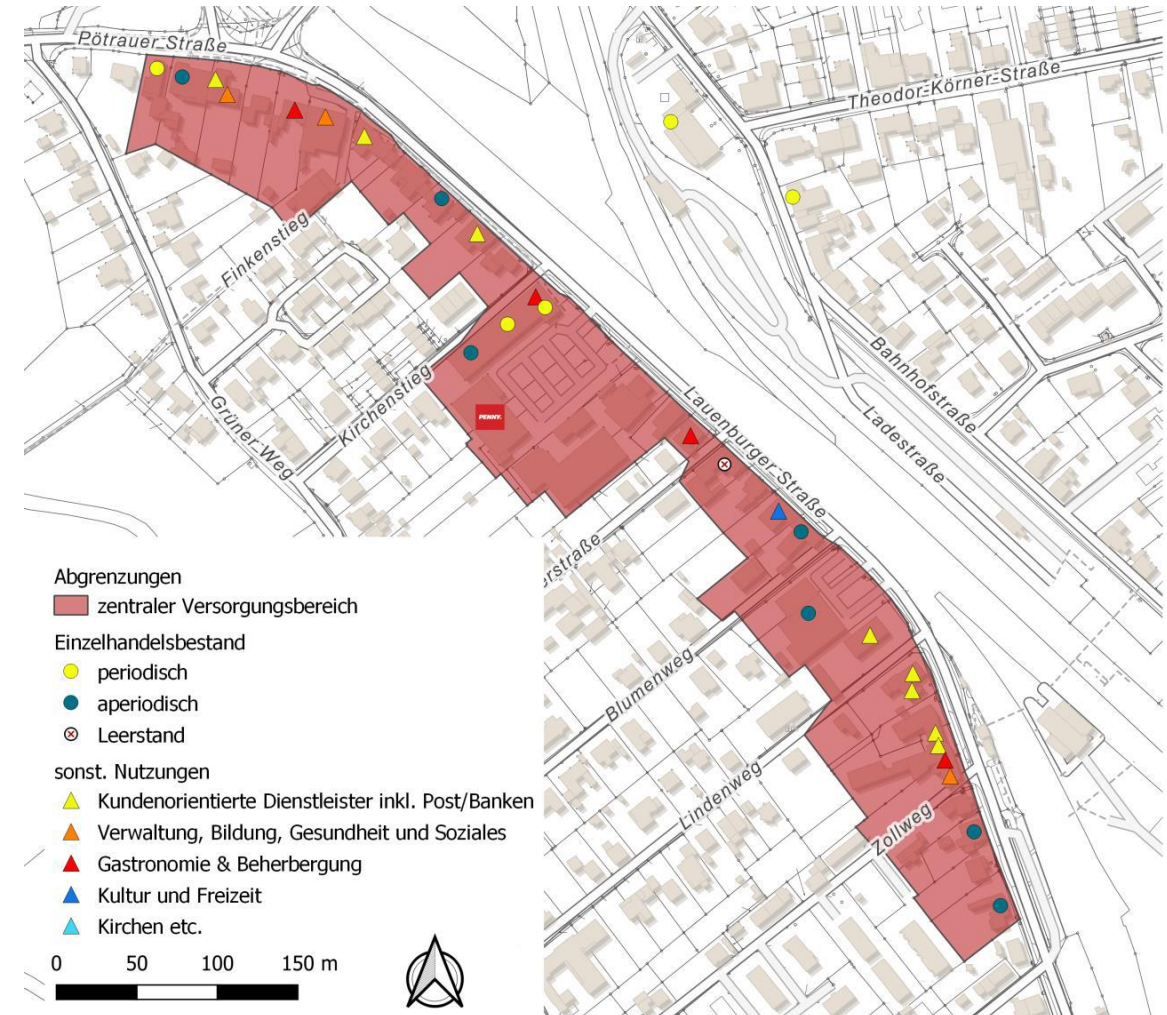
Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Büchen, zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße

- vergleichsweise geringes Angebot im periodischen Bedarf, dafür umfangreicherer Besitz im aperiodischen Bedarf
- Wettbewerber: PENNY
- kein Drogeriemarkt
- keine geeigneten Potenzialflächen für eine Drogeriemarkt-Ansiedlung



Foto: cima 2019

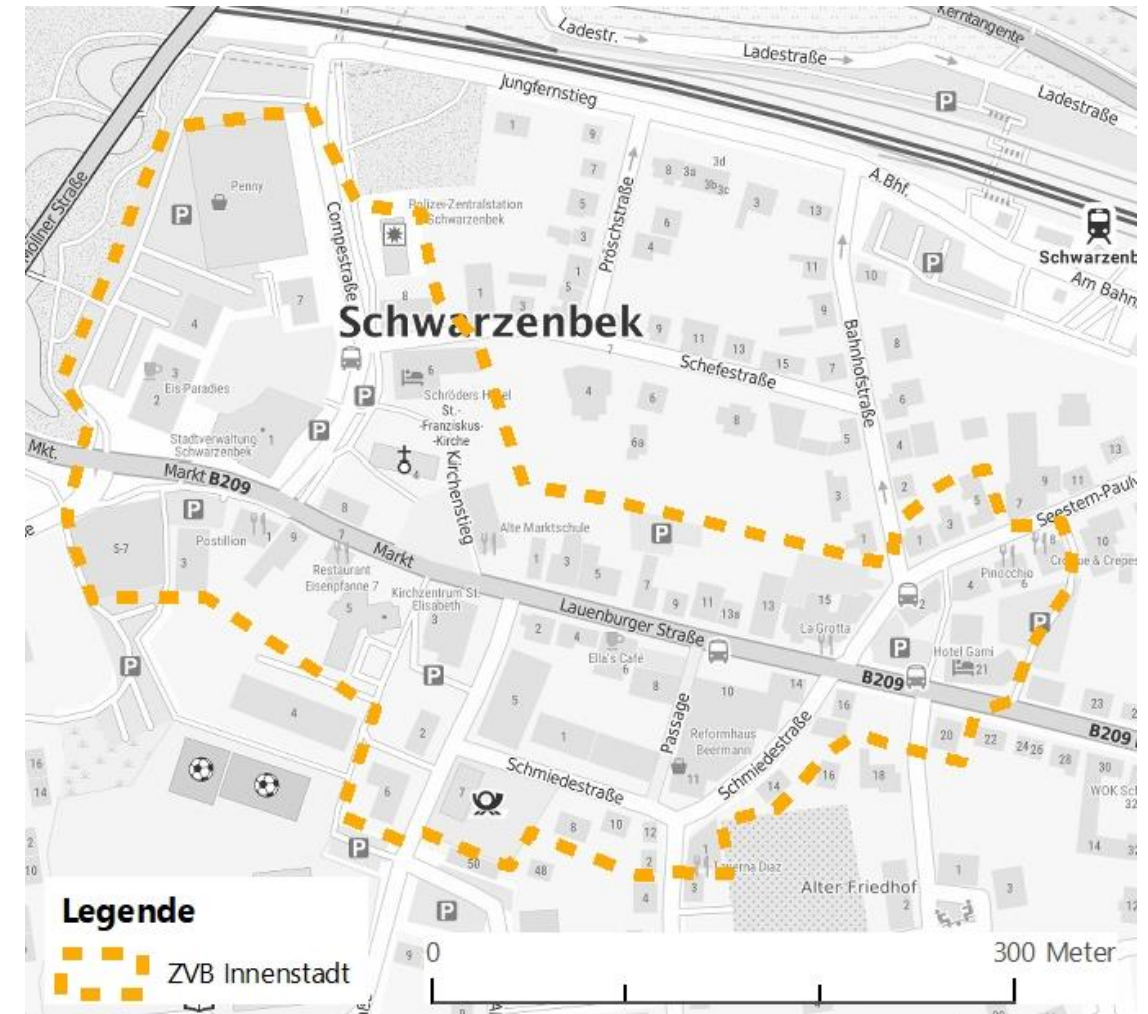


Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen 2019
(Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018; Bearbeitung: cima 2019)

Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Schwarzenbek, zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- Koppelstandort PENNY/ BUDNI/ ACTION
- weiterer Wettbewerber: Rossmann
- insgesamt vitaler, gut frequentierter Standort



Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Schwarzenbek, übriges Stadtgebiet

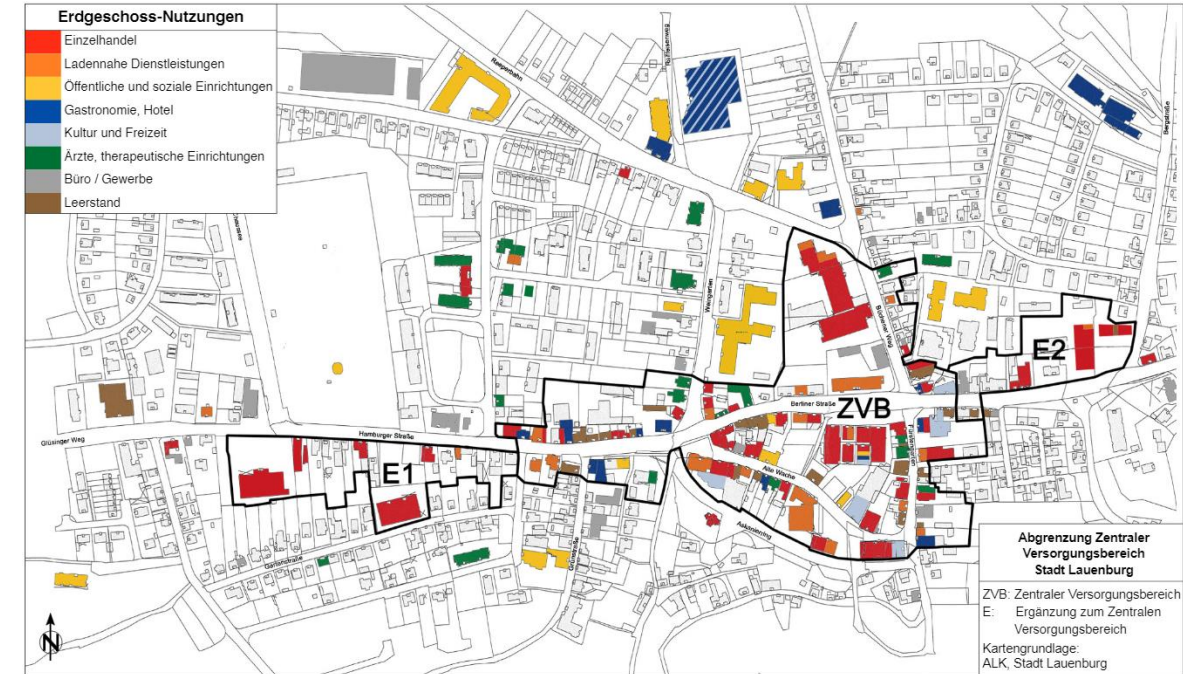
- Fachmarktstandort Lupuspark: E Center, ALDI, Rossmann
- gute verkehrliche Erreichbarkeit → überörtliche Bedeutung
- Weitere Wettbewerber: REWE, ALDI, LIDL, Netto M-D, PENNY



Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Lauenburg/Elbe, zentraler Versorgungsbereich mit Ergänzungsbereichen

- EDEKA: derzeit Neubau für 1.500 m² Vkfl.
- weiterer Wettbewerber: Rossmann
- insgesamt hohe Leerstandsquote im ZVB
→ vorgeschädigt
- E1: ALDI, LIDL
- E2: PENNY



Quelle: Einzelhandelskonzept Lauenburg – Kurzfassung, BulwienGesa AG 2012



Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Lauenburg/Elbe, übriges Stadtgebiet

- familia, REWE



Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Güter

- EDEKA + Bäcker
- vorwiegend auf örtliche Versorgung + Tourismus ausgerichtet



Wirkungsprognose

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäckerei-Café):

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.895	7,9
Nahrungs- und Genussmittel	1.730	7,4
Gesundheit und Körperpflege	140	0,6
Zeitschriften, Schnittblumen	25	0,1
aperiodischer Bedarf	105	0,3
Bekleidung, Wäsche	10	0,0
Schreibwaren	10	0,0
Hausrat, Geschenkartikel	50	0,1
Zoobedarf (Tiernahrung)	35	0,1
Summe	2.000	8,2

Drogeriemarkt:

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	660	3,1
Nahrungs- und Genussmittel	80	0,4
Gesundheit und Körperpflege	570	2,7
Zeitschriften, Schnittblumen	10	0,1
aperiodischer Bedarf	140	0,3
Bekleidung, Wäsche	15	0,1
Spielwaren	15	0,0
Schreibwaren	20	0,1
Hausrat, Geschenkartikel	50	0,1
Zoobedarf (Tiernahrung)	40	0,1
Summe	800	3,4

Vorhaben gesamt:

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.555	11,0
Nahrungs- und Genussmittel	1.810	7,7
Gesundheit und Körperpflege	710	3,3
Zeitschriften, Schnittblumen	35	0,2
aperiodischer Bedarf	245	0,6
Bekleidung, Wäsche	25	0,1
Spielwaren	15	0,0
Schreibwaren	30	0,1
Hausrat, Geschenkartikel	100	0,3
Zoobedarf (Tiernahrung)	75	0,2
Summe	2.800	11,6

Quelle: cima 2019

- Die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant. Erforderlich ist eine Wirkungsintensität, die **negative „städtebauliche Effekte“** nach sich zieht.
- Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen, wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine **Umsatzumverteilung von wenigstens 10 %** erwarten lässt (=„Abwägungsschwellenwert“).
- Unzumutbar im Sinne eines **„Hindernisschwellenwertes“** ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird ein Mindestwert von **etwa 20 bis 25 %**.



- Die cima verwendet im Allgemeinen die „10 Prozent-Schwelle“ als Bewertungsmaßstab zur Beurteilung der Verträglichkeit auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum
- Je nach Situation vor Ort sind Abweichungen vom Schwellenwert (nach oben und unten) möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden.

Wirkungsprognose

Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens (2.800 m² Gesamt-Vkfl.)

Nahrungs- und Genussmittel:

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell	Umsatz umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Gemeinde Büchen, zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße	18,4	3,0	16,4
Gemeinde Büchen, zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße	5,3	0,7	12,4
Gemeinde Büchen, übriges Gemeindegebiet	1,4	< 0,1	4,6
Stadt Schwarzenbek, zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	6,8	< 0,1	1,1
Stadt Schwarzenbek, übriges Stadtgebiet	45,4	1,8	3,9
Stadt Lauenburg/Elbe, zentraler Versorgungsbereich + Ergänzungsbereiche	13,5	0,2	1,6
Stadt Lauenburg/Elbe, übriges Stadtgebiet	20,9	0,7	3,5
Gemeinde Güster, Gemeindegebiet gesamt	1,2	< 0,1	3,3
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	1,2		

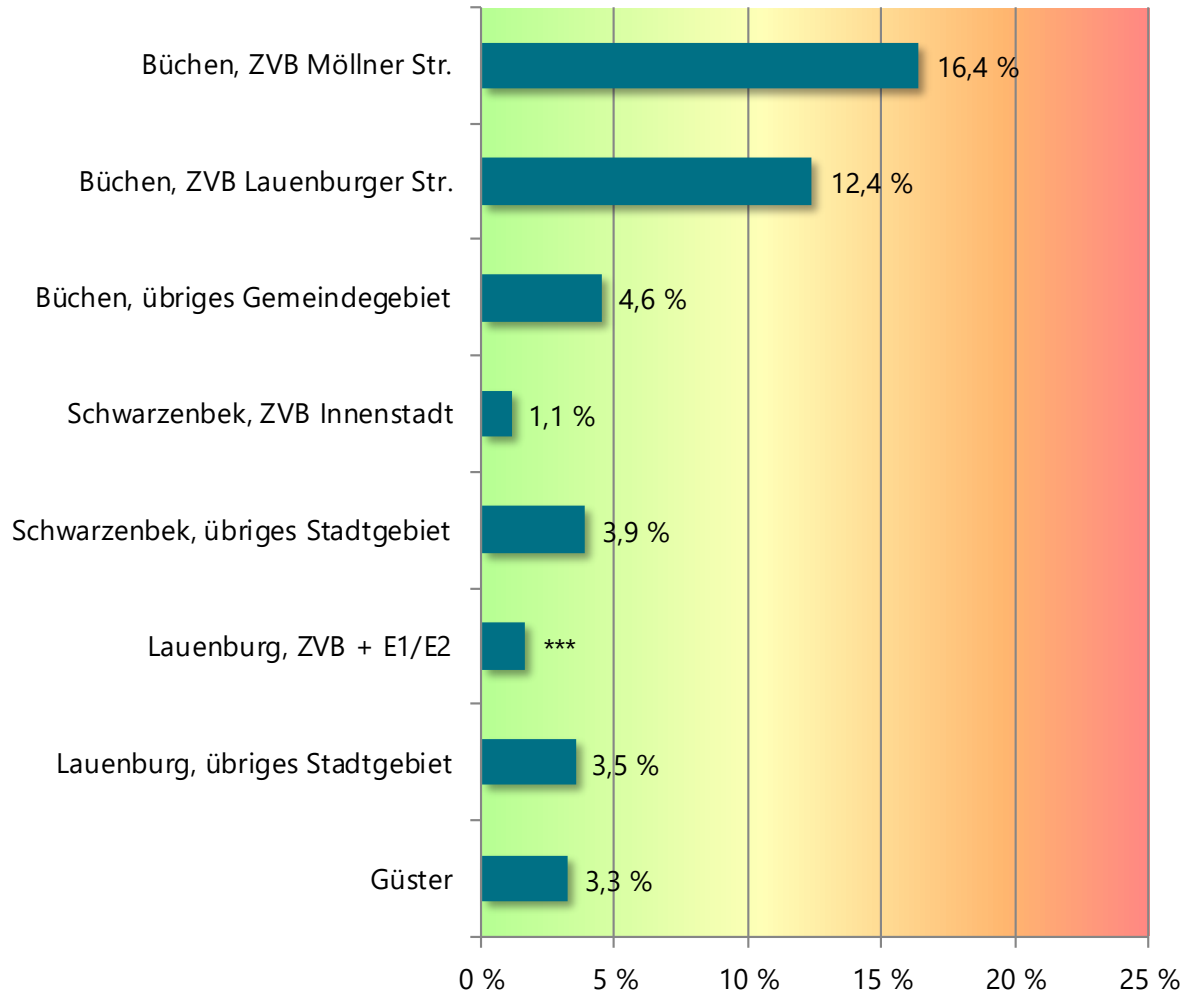
Drogeriewaren:

Drogeriewaren	Umsatz aktuell	Umsatz umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Gemeinde Büchen, zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße	1,0	0,2	16,2
Gemeinde Büchen, zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße	0,6	< 0,1	11,9
Gemeinde Büchen, übriges Gemeindegebiet	0,2	***	***
Stadt Schwarzenbek, zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	6,9	0,8	12,0
Stadt Schwarzenbek, übriges Stadtgebiet	5,8	1,0	17,9
Stadt Lauenburg/Elbe, zentraler Versorgungsbereich + Ergänzungsbereiche	3,4	0,3	7,8
Stadt Lauenburg/Elbe, übriges Stadtgebiet	1,3	0,1	7,9
Gemeinde Güster, Gemeindegebiet gesamt	0,1	***	***
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,8		

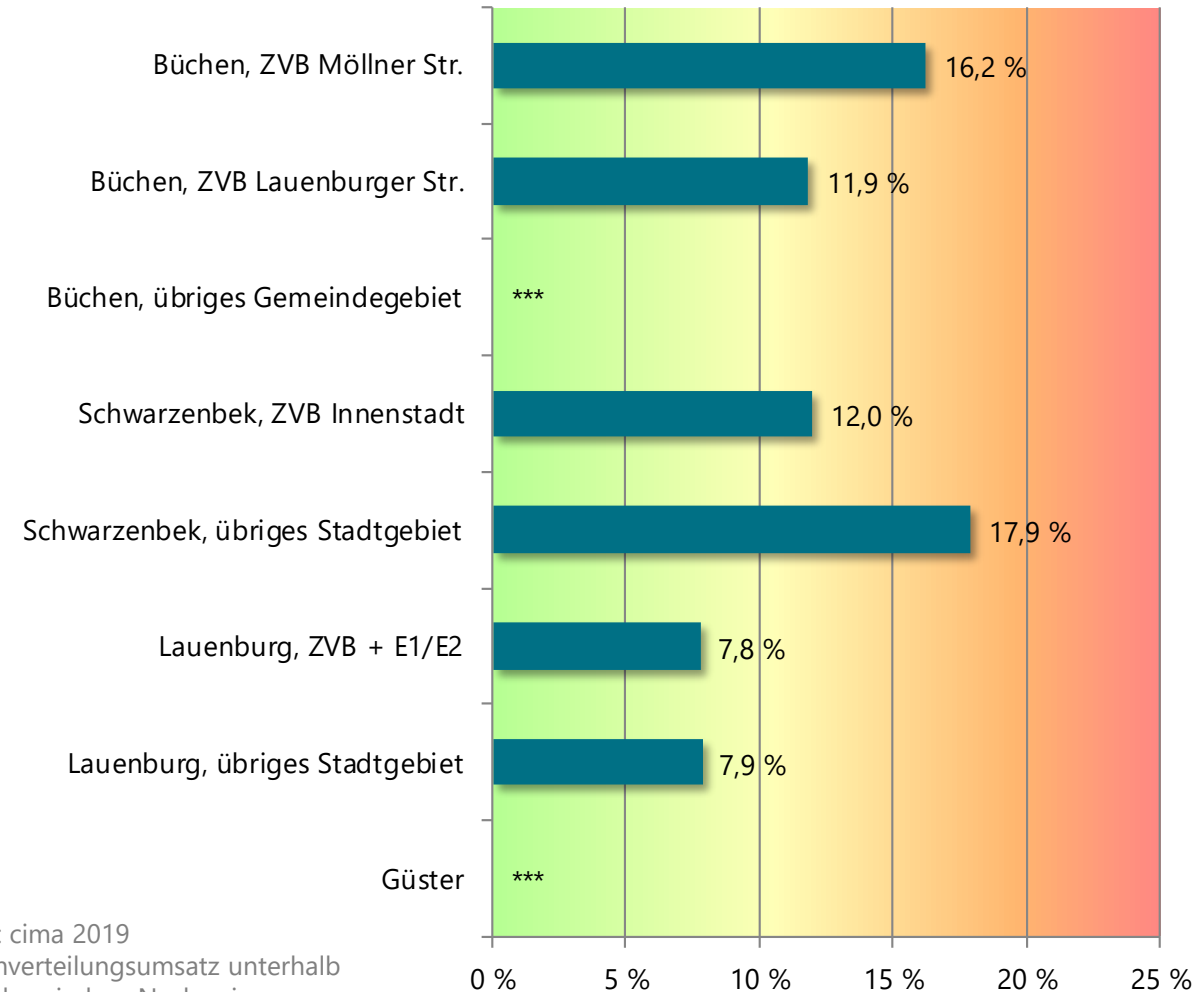
Wirkungsprognose

Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens (2.800 m² Gesamt-Vkfl.)

Nahrungs- und Genussmittel:



Drogeriewaren:



Quelle: cima 2019

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze

Wirkungsprognose

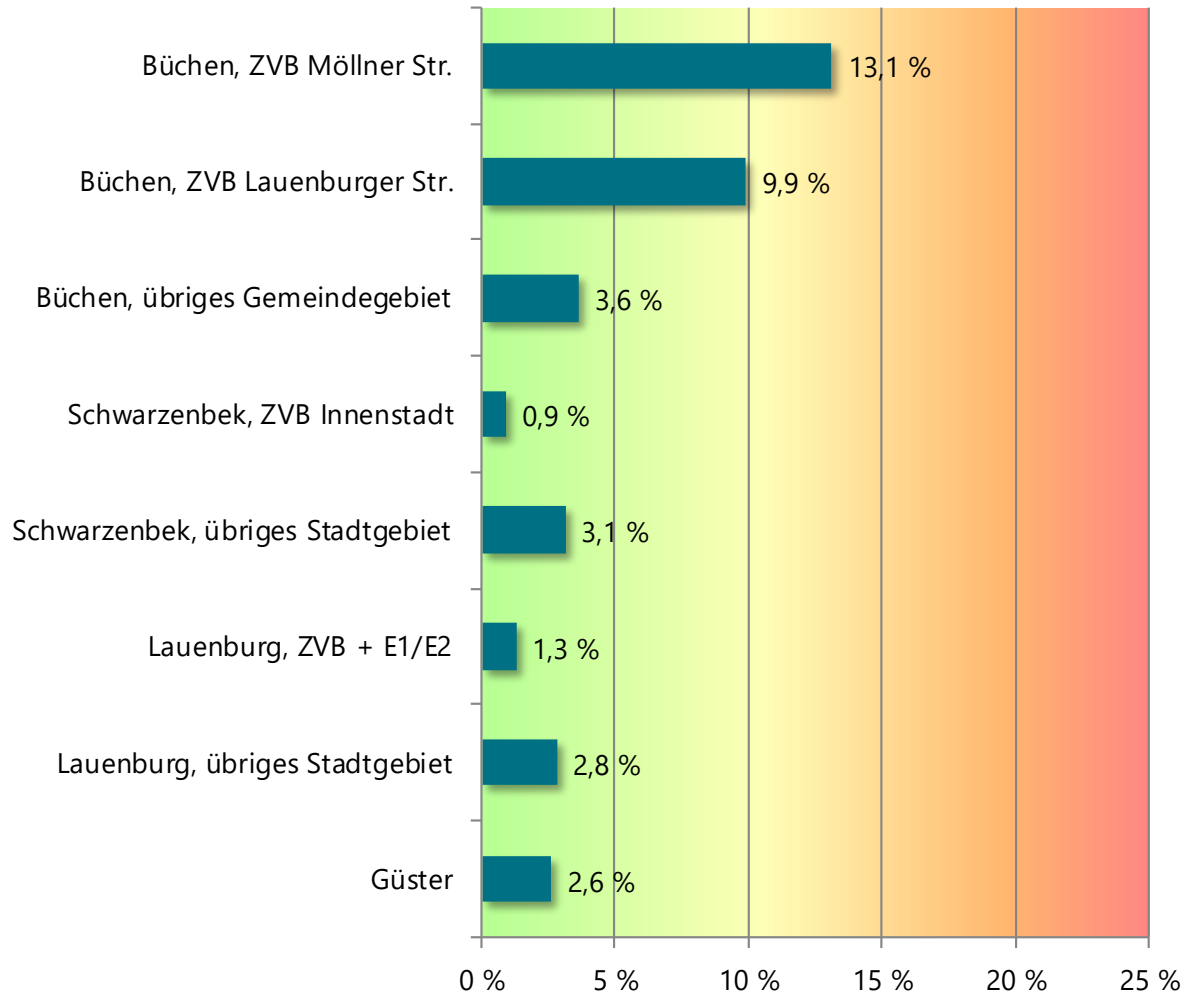
Gutachterliche Bewertung der Umsatzumverteilungseffekte

- Signifikante Umsatzumverteilungseffekte → Insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße in Büchen bedeutet das eine deutliche Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit des ansässigen Lebensmittelnahversorgers.
 - Negative städtebauliche Folgen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können nicht ausgeschlossen werden.
- Um einen langfristigen Fortbestand des Magnetbetriebs und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Lauenburger Straße zu sichern, **empfiehlt die cima eine Verkaufsflächenreduzierung beider Komponenten des Planvorhabens (Lebensmittelvollsortimenter + Drogeriemarkt).**
- **rechnerisch abgeleitete Maximal-Verkaufsflächen:**
- Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop: 1.650 m² Vkfl.
 - Drogeriemarkt: 650 m² Vkfl.

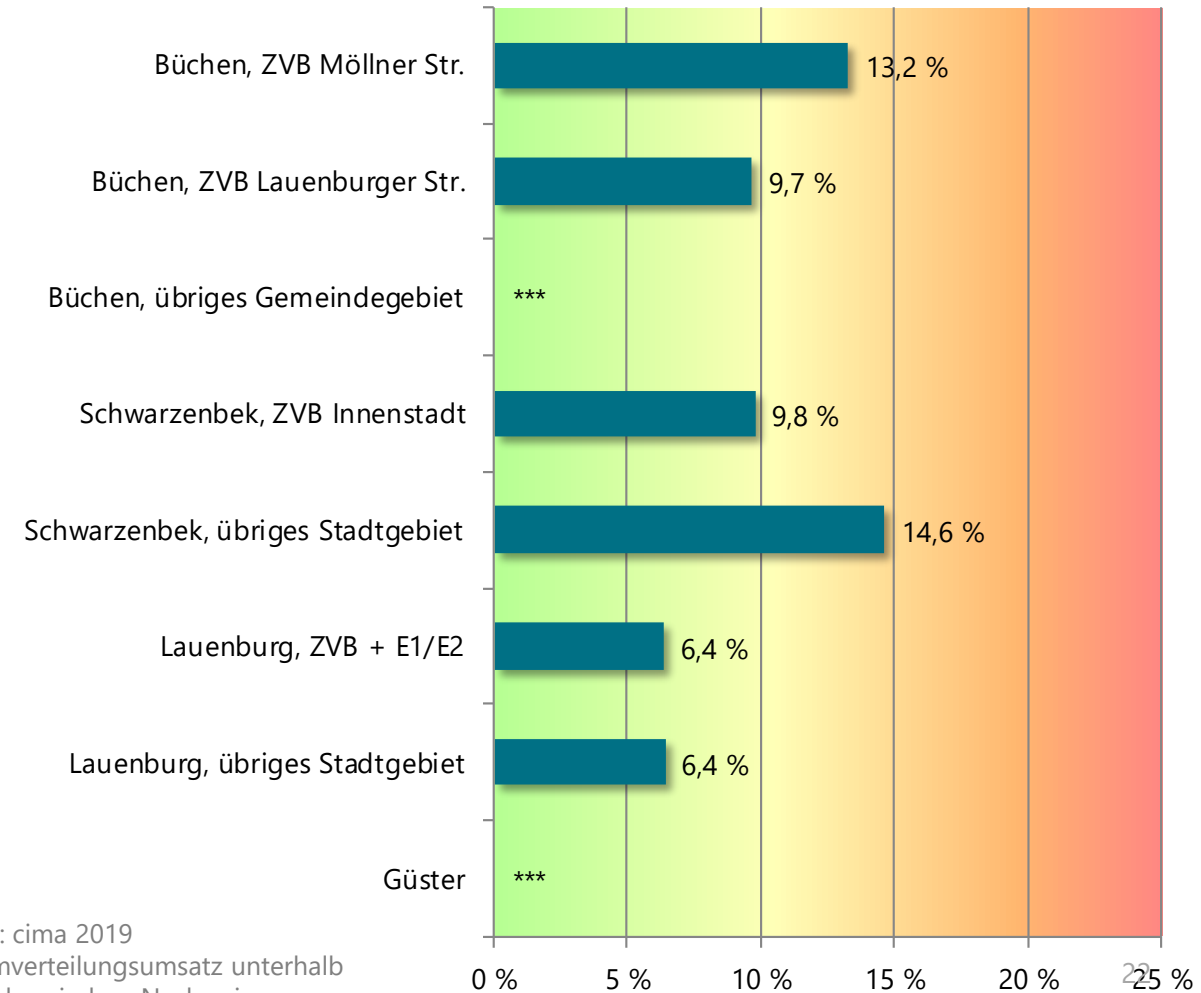
Wirkungsprognose

Umsatzumverteilungseffekte des reduzierten Planvorhabens (2.300 m² Gesamt-Vkfl.)

Nahrungs- und Genussmittel:



Drogeriewaren:



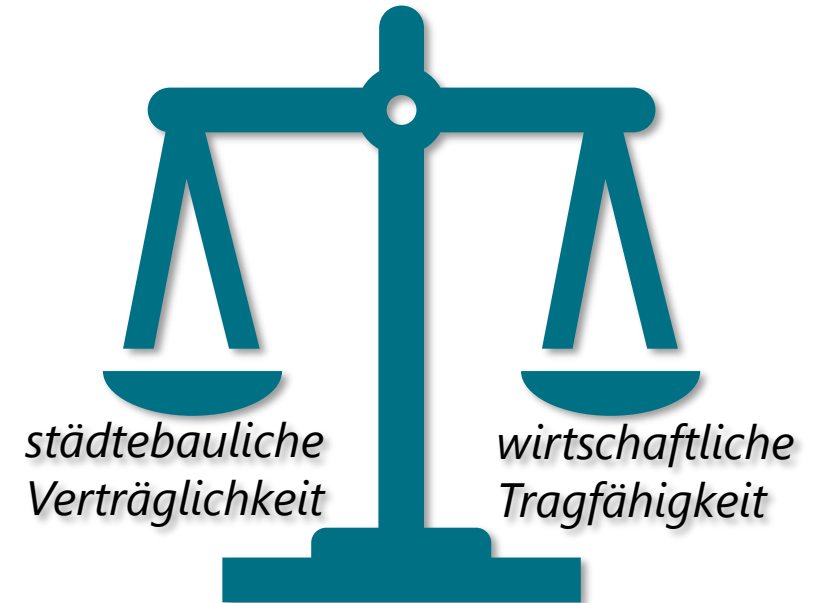
Quelle: cima 2019

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze

Wirkungsprognose

Gutachterliche Bewertung der reduzierten Umsatzumverteilungseffekte

- Das auf 2.300 m² Gesamtverkaufsfläche reduzierte Planvorhaben stellt einen guten Kompromiss dar:
 - Einerseits ist es städtebaulich verträglich für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Büchen und dem Umland
 - Andererseits ist es wirtschaftlich tragfähig



Zentralitätsgebot

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen [...] sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen.“
(B I 2.8 Abs. 3 LEP)*

- Die Gemeinde Büchen ist raumordnerisch als Unterzentrum eingestuft. Es handelt sich somit um einen Zentralen Ort im Sinne der Raumordnung.
- **Das Zentralitätsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.**



Beeinträchtigungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandels-einrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

(B I 2.8 Abs. 4 LEP)

- Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass durch das ursprüngliche Vorhaben (2.800 m²) wesentliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen wären.
- Bei Berücksichtigung der Reduzierungsempfehlung auf 2.300 m² sind wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne der Raumordnung nicht zu erwarten.
- **Bei Berücksichtigung der Obergrenzen von max. 1.650 m² für den LM-Vollsortimenter (inkl. Backshop) und max. 650 m² für den Drogeriemarkt kann das Beeinträchtigungsverbot als erfüllt bewertet werden.**



Kongruenzgebot

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbeziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

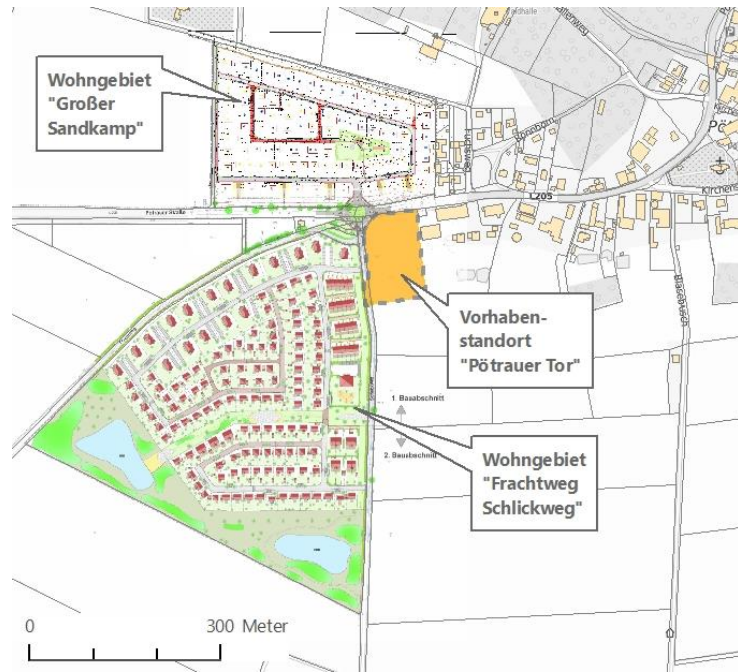
Dementsprechend vorbehalten sind [...] Unterzentren [...] mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben. [...]"
(B I 2.8 Abs.5 LEP)

- Mit max. 2.300 m² Gesamtverkaufsfläche würde das reduzierte Vorhaben deutlich unterhalb der zulässigen Grenze von 4.000 m² bleiben.
- **Das Kongruenzgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.**



Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)



- Siedlungsstrukturell integrierte Lage zwischen dem historisch gewachsenen Ortsteil Pötrau im Osten und den neu entstehenden Wohngebieten Großer Sandkamp im Norden sowie Frachtweg/ Schlickweg im Westen
- Pötrau gehört mit seinen neuen Wohngebieten zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Kernortes Büchen.
- **Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.**



Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. [...]“ (B I 2.8 Abs. 6 LEP)

- Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um zentrenrelevante, sondern um nahversorgungsrelevante Kernsortimente.
- Das städtebauliche Integrationsgebot ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.
- **Das städtebauliche Integrationsgebot kann als erfüllt bzw. als nicht tangiert bewertet werden.**



- **Lebensmittelvollsortimenter (mit Backshop/ Café) 1.650 m² Vkfl.**
- **Drogeriemarkt 650 m² Vkfl.**

- **städtebaulich und raumordnerisch verträglich**
- **sichert die wohnortnahe Versorgung im westlichen Gemeindegebiet**
- **federt den Nachfragezuwachs der kommenden Jahre ab**
- **verbessert die Angebotsqualität v.a. im Bereich Drogeriewaren**

Fragen und Diskussion

Informationen

www.cima.de

blog.cima.de

www.cimadirekt.de