



München Berlin Köln Leipzig **Lübeck**
Stuttgart Hannover Forchheim Ried(A)

Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
Tel 0451-389 68-17
Fax 0451-389 68-28
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Endbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)
Lübeck, November 2019

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5	
2 Ausführungen zum Planvorhaben	6	
2.1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes	6	
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb	9	
3.1 Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes Pötrau	9	
3.2 Untersuchungsraum	10	
3.3 Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet	12	
3.3.1 Büchen, ZVB Möllner Straße	12	
3.3.2 Büchen, ZVB Lauenburger Straße	14	
3.3.3 Büchen, übriges Gemeindegebiet	14	
3.3.4 Schwarzenbek, ZVB Innenstadt	15	
3.3.5 Schwarzenbek, übriges Stadtgebiet	17	
3.3.6 Lauenburg/Elbe, Zentraler Versorgungsbereich mit Ergänzungsbereichen	18	
3.3.7 Lauenburg/Elbe, übriges Stadtgebiet	21	
3.3.8 Güster, Gemeindegebiet gesamt	21	
4 Wirkungsprognose	22	
4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens	22	
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	24	
4.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	24	
4.2.2 Umsatzumverteilungseffekte	26	
4.2.3 Ableitung einer verträglichen Verkaufsflächengröße	30	
5 Raumordnerische Einordnung des Vorhabens	32	
5.1 Zentralitätsgebot	32	
5.2 Beeinträchtigungsverbot	32	
5.3 Kongruenzgebot	32	
5.4 Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	32	
5.5 Städtebauliches Integrationsgebot	33	
6 Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen ...	34	
7 Methodik	35	

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3:	Vorhabenstandort (Blick vom Schlickweg in östliche Richtung).....	7
Abb. 4:	Kreisel und Wohngebiet Großer Sandkamp (Blick vom Schlickweg in nördliche Richtung).....	7
Abb. 1:	Übersicht: Lage des Vorhabenstandortes im Gemeindegebiet.....	8
Abb. 2:	Übersicht: Vorhabenstandort und Wohnbaugebiete in Pötrau	8
Abb. 5:	15-Min.-Fahrzeitzone zur Ableitung des Untersuchungsraums	10
Abb. 6:	Einzugsgebiet-Zonen des Planvorhabens und Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	11
Abb. 7:	Abgrenzung des ZVB Möllner Straße, Büchen	12
Abb. 8:	EDEKA, Möllner Straße, Büchen	13
Abb. 9:	ALDI, Möllner Straße, Büchen	13
Abb. 10:	LIDL, Möllner Straße, Büchen	13
Abb. 11:	PENNY, Lauenburger Straße, Büchen	14
Abb. 12:	Abgrenzung des ZVB Lauenburger Straße, Büchen	14
Abb. 13:	Abgrenzung des ZVB Innenstadt, Schwarzenbek.....	15
Abb. 14:	PENNY und BUDNI, Compestraße, Schwarzenbek	16
Abb. 15:	Rossmann, Lauenburger Straße, Schwarzenbek	16
Abb. 16:	Bioladen/ Reformhaus, Schmiedestraße, Schwarzenbek	16
Abb. 17:	LIDL, Kerntangente, Schwarzenbek	17
Abb. 18:	E Center und Rossmann, Lupuspark, Schwarzenbek	17
Abb. 19:	ALDI, Lupuspark, Schwarzenbek	17
Abb. 20:	EDEKA, Büchener Weg, Lauenburg/Elbe	19
Abb. 21:	Baustelle EDEKA-Neubau, Berliner Straße, Lauenburg/Elbe	19
Abb. 22:	Rossmann, Berliner Straße, Schwarzenbek.....	19
Abb. 23:	ALDI, Hamburger Straße, Lauenburg/Elbe	19
Abb. 24:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Stadt Lauenburg.....	20
Abb. 25:	REWE, Reeperbahn, Lauenburg/Elbe	21
Abb. 26:	EDEKA, Hauptstraße, Güster	21
Abb. 27:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Lebensmittelvollsortimenters (2.000 m² Vkfl.).....	22
Abb. 28:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Drogeriemarktes (800 m² Vkfl.)	22
Abb. 29:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens	23
Abb. 30:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	26
Abb. 31:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren.....	27
Abb. 32:	Umsatzumverteilungseffekte des reduzierten Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- u. Genussmittel	30
Abb. 33:	Umsatzumverteilungseffekte des reduzierten Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren.....	30
Abb. 34:	Die 31 cima-Sortimente.....	35
Abb. 35:	Die von der cima differenzierten Betriebstypen.....	36

Disclaimer

© 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 auftraggebende Stelle 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.

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:

Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Bäckerei-Café) mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche am Standort „Pötrauer Tor“ im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen.

Auftraggebende Stelle:

Gemeinde Büchen

Amtsplatz 1

21514 Büchen

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

Analysezeitraum:

Oktober / November 2019

Untersuchungsablauf:

- Bewertung des Projektstandortes in Büchen-Pötrau
- Bewertung des Nutzungskonzeptes des Planvorhabens
- Prognose zur Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens durch Umverteilung von Wettbewerbsstandorten
- warengruppenspezifische Darstellung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen innerhalb eines zu definierenden Untersuchungsraums
- Gutachterliche Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen
- Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele der Raumordnung

methodische Grundsätze:

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung des wettbewerbsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum durch cima-Mitarbeiter im Oktober 2019.

2 Ausführungen zum Planvorhaben

2.1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes

Büchen ist eine Gemeinde mit 5.899 Ew.¹ im Kreis Herzogtum Lauenburg. Raumordnerisch übernimmt Büchen die **Funktion eines Unterzentrums**, dessen Nahbereich die Gemeinden Bröthen, Fitzen, Güster, Klein Pampau, Langenlehsten, Müssen, Roseburg, Schulendorf, Siebeneichen und Witzeze umfasst. Somit hat Büchen für insgesamt rd. 12.000 Ew. einen Versorgungsauftrag für Güter des täglichen Bedarfs.

Derzeit wird die (Nah-) Versorgung in Büchen schwerpunktmäßig von zwei Standorten wahrgenommen, nämlich einerseits von dem Standort Möllner Straße im nordöstlichen Kernort (u.a. EDEKA, Aldi, Lidl) und andererseits von dem Standort Lauenburger Straße (u.a. PENNY, Getränke Hoffmann) im südwestlichen Kernort. Beide Standorte wurden im kommunalen Einzelhandelskonzept² als zentrale Versorgungsbereiche kategorisiert. Ebenfalls wurde bereits im Einzelhandelskonzept (EHK) die Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet näher untersucht und herausgearbeitet, dass aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in Büchen und dem Nahbereich grundsätzlich Potenzial für einen zusätzlichen Nahversorgungsstandort besteht. Da sich die weitere Siedlungsentwicklung Büchens in Zukunft schwerpunktmäßig im westlichen Gemeindegebiet, im Bereich des Ortsteils Pötrau, vollziehen wird, wurde der Standortbereich Pötrauer Straße als am besten geeignet für die Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes identifiziert. Da es im Gemeindegebiet bislang nur einen Lebensmittelvollsortimenter – aber drei Lebensmitteldiscounter – gibt, wurde seitens der CIMA außerdem empfohlen, bevorzugt die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimentes zu verfolgen.

Außerdem besteht in Büchen bereits seit längerem der Wunsch, einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Wie viele andere Gemeinden auch hatte Büchen bedingt durch die Insolvenz des Schlecker-Konzerns im Jahr 2012 den einzigen Drogeriemarkt im Gemeindegebiet verloren. Bei den Befragungen zum Einkaufsverhalten im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes hatten rd. 54 % aller Befragten angegeben, dass sie das Angebot eines Drogeriemarktes in Büchen vermissen – dies war die Top-Antwort aller vermissten Angebote (vgl. a.a.O. Kap. 1.3.11).

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes hat die CIMA daher auch geeignete Flächen für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Bereich der beiden zentralen Versorgungsbereiche geprüft. Im Ergebnis konnte jedoch keine geeignete Fläche identifiziert werden, welche den Flächenanforderungen für eine gängige Drogeriemarktfiliale (dm/ Rossmann/ Budni) entspricht. Die Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandortes in Pötrau bietet daher die beste Möglichkeit, einen Drogeriemarkt in integrierter Lage im Büchener Gemeindegebiet anzusiedeln.

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Pötrauer Straße am westlichen Rand des „alten“ Dorfes Pötrau. Hier entsteht an der Nordseite der Pötrauer Straße bereits das neue Wohngebiet „Großer Sandkamp“, wo künftig insgesamt rd. 350 Personen wohnen werden. Südlich der Pötrauer Straße und westlich des Vorhabenstandortes wird das Wohngebiet „Frachtweg/ Schlickweg“ für insgesamt rd. 1.000 Personen entwickelt (vgl. Abb. 4). Somit werden innerhalb einer Zone von maximal zehn Gehminuten um den Vorhabenstandort³ in absehbarer Zukunft insgesamt rd.

¹ Quelle: Statistikamt Nord, Bevölkerung am 30.06.2019

² Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen, CIMA 2019; als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Büchen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen durch die Gemeindevertretung am 18.06.2019.

³ 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 entspricht; vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

1.600 Menschen leben, welche den Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor fußläufig erreichen könnten. Außerdem würde der Standort dann von mindestens drei Seiten durch Wohnbebauung arrondiert werden, sodass es sich um eine siedlungsstrukturell integrierte Lage handelt.

Abb. 1: Vorhabenstandort (Blick vom Schlickweg in östliche Richtung)



Foto: cima 2019

Für den Pkw-Verkehr ist der Standort über die Pötrauer Straße sowohl aus dem Büchener Gemeindegebiet als auch aus dem westlichen Umland (Gemeinde Schulendorf) gut zu erreichen.

Direkt am Vorhabenstandort befindet sich die Bushaltestelle „Pötrauer Straße“, welche während der Hauptgeschäftszeiten in ca. stündlichem Takt von der Buslinie 8840 bedient wird. Gemessen an dem vorhandenen Liniangebot in der Region verfügt der Vorhabenstandort somit über eine gute Anbindung an das regionale Nahverkehrsnetz.

Geplant ist auf dem Vorhabenstandort demnach die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche einschließlich eines Bäckerei-Cafés im Vorkassenbereich sowie eines Drogeriemarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche. Über den in Erdgeschosslage entstehenden Verkaufsräumen sollen außerdem Wohnungen im Obergeschoss errichtet werden. Geplant sind hier 22 barrierearme Wohneinheiten mit

Größen von 45 bis 60 m². Davon sollen 15 % der Wohnflächen sozial gefördert werden. Außerdem sollen auf dem Vorhabenareal Stellplätze in ausreichender Anzahl sowohl für die Kunden als auch für die Mieter der Wohnungen entstehen.

Abb. 2: Kreisel und Wohngebiet Großer Sandkamp (Blick vom Schlickweg in nördliche Richtung)



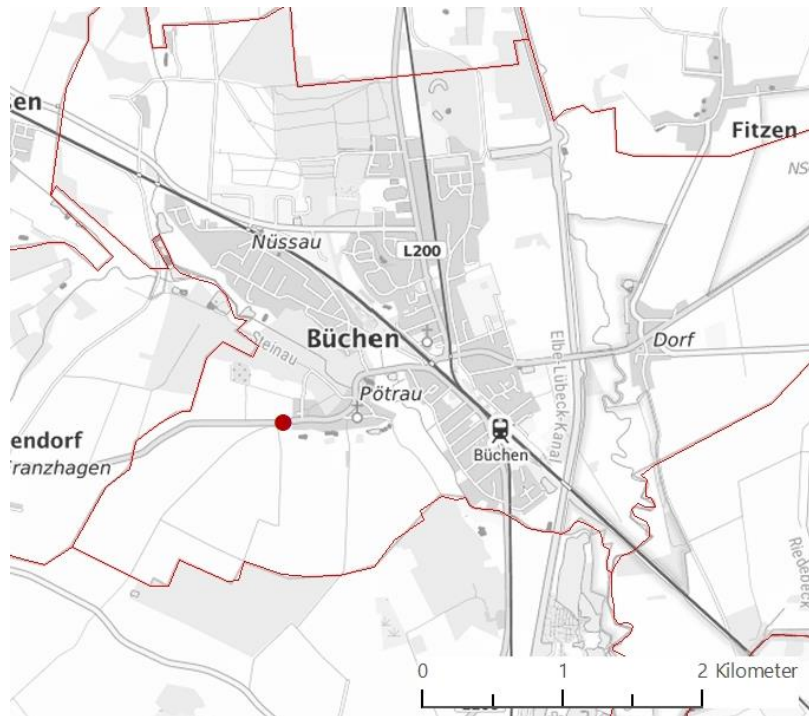
Foto: cima 2019

Darüber hinaus sollen auf einer Fläche von 2×2 Stellplätzen (ca. 60 m²) temporäre Verkaufseinrichtungen wie Spargelstand, Erdbeerstand, Hähnchengrillwagen, Weihnachtsbaumverkauf und ähnliches zulässig sein. Für diese nur kleinteiligen bzw. temporären Nutzungen kann generell eine städtebauliche Verträglichkeit unterstellt werden.

Mit der Planung dieses neuen Nahversorgungsstandortes verfolgt die Gemeinde Büchen das Ziel, die gute Nahversorgungsqualität auch bei wachsender Bevölkerungszahl aufrecht zu erhalten. Insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA im zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße hat hinsichtlich der Anzahl der Kassen und der Kundenparkplätze seine Kapazitätsgrenzen erreicht und würde die steigende Nachfrage in

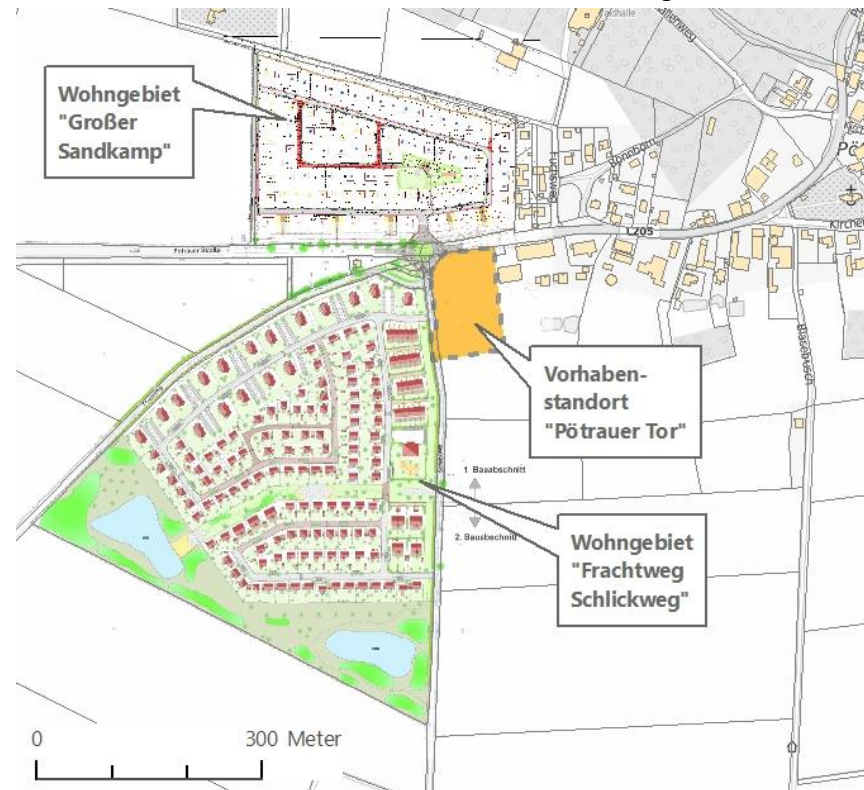
Zukunft nicht mehr aufnehmen können. Zusätzlich soll durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes das Versorgungsangebot für den gesamten Nahbereich erheblich verbessert werden.

Abb. 3: Übersicht: Lage des Vorhabenstandortes im Gemeindegebiet



Kartenbasis: GeoBasis-DE / BKG 2019
Bearbeitung: cima 2019

Abb. 4: Übersicht: Vorhabenstandort und Wohnbaugebiete in Pötrau



Kartenbasis: GeoBasis-DE / BKG 2019; ALKIS Gemeinde Büchen 2018
Bild-Overlays: Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 55 „Großer Sandkamp“; Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen 2017; Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 58 „Frachtweg / Schlickweg“; GSP Ingenieurgesellschaft mbH 2018; Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Pötrauer Tor"; Gemeinde Büchen 2019
Bearbeitung: cima 2019

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

3.1 Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes Pötrau

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen der geplanten Nahversorgungseinrichtungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes an der Pötrauer Straße/ Schlickweg statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch Vor-Ort-Recherchen der CIMA abgeschätzt.

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des geplanten Koppelstandortes aus Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt dürfte sich im Kern auf das fußläufige Umfeld und darüber hinaus auf das übrige Gemeindegebiet Büchens sowie die westlich angrenzenden Gemeinden Müssen, Schulendorf und Wangelau beschränken. Diese Orte dürften aufgrund der guten Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes in weniger als 10 Minuten Fahrzeit eine relativ starke Kaufkraftorientierung auf den Vorhabenstandort entfalten.

In einer vierten Zone wurden außerdem die weiteren Gemeinden des Büchener Nahbereichs dem Einzugsgebiet zugeordnet. Diese Gemeinden liegen teilweise mehr als 10 Minuten Fahrzeit vom Vorhabenstandort entfernt. Zusätzlich kommt hier die Barrierewirkung der Bahntrassen Hamburg – Berlin und Lüneburg – Lüneburg zum Tragen, welche die Attraktivität der Erreichbarkeit weiter einschränkt⁴. Aus diesen Gemeinden sind außerdem andere Lebensmittel-Standorte in kürzerer Distanz zu erreichen (bspw. ist aus Fitzen oder Bröthen der zentrale Versorgungsbereich

Möllner Straße in kürzerer Distanz erreichbar). Allerdings würde auch für diese Gemeinden der Standort Pötrauer Tor der nächstgelegene Standort mit einem Drogeriemarkt sein, weshalb auch in der Zone 4 des Einzugsgebiets mit relevanten Kaufkraftbindungsquoten zu rechnen ist.

Somit leben derzeit insgesamt 12.179 Ew. im betriebswirtschaftlichen Kerneinzugsgebiet des geplanten Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor⁵. Außerdem befinden sich derzeit mehrere Wohnbaugebiete in der fortgeschrittenen Planung oder in der Realisierung. Diese Wohnbaugebiete werden in der Nachfrageanalyse mitberücksichtigt, da sie zum Zeitpunkt der Eröffnung der geplanten Nahversorgungseinrichtungen am Pötrauer Tor voraussichtlich fertiggestellt und bewohnt sein werden. Somit werden perspektivisch im Jahr 2023 insg. **14.226 Personen im betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet** des Planvorhabens leben, davon:

- 1.568 Menschen im fußläufigen Einzugsbereich⁶ (= Zone 1 des EZG),
- 6.290 Menschen im übrigen Gemeindegebiet von Büchen (= Zone 2 des EZG),
- 1.916 Menschen in den westlich angrenzenden Gemeinden Müssen, Schulendorf und Wangelau (= Zone 3 des EZG) und
- 4.452 Menschen in den sonstigen Gemeinden des Nahbereichs Büchen (= Zone 4 des EZG).

⁴ Der Verkehrsfluss im Bereich der Eisenbahnunterführungen soll zukünftig durch neue Lichtsignalanlagen optimiert werden. Dadurch kann die Barrierewirkung zwar reduziert werden, wird bedingt durch die baulichen Gegebenheiten aber grundsätzlich bestehen bleiben. Vgl. hierzu: Konzeptplanung für eine LSA-Koordinierung Zwischen den Brücken/Gudower Straße in der Gemeinde Büchen, SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH, August 2019

⁵ Quelle: Statistikamt Nord, Bevölkerungsstand 30.06.2019

⁶ Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereichs (= 10 Minuten-Gehzeitzone) auf Basis von openrouteservice.org; Ermittlung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich: eigene Berechnungen auf Basis der Ergebnisse des Zensus vom 09.05.2011 (Wohnbevölkerung in 100m x 100m Gitterzellen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019) sowie Angaben der Gemeinde Büchen zur Bevölkerungszahl im Bereich der B-Plangebiete Nr. 55 (Großer Sandkamp) und 58 (Frachtweg/Schlickweg).

3.2 Untersuchungsraum

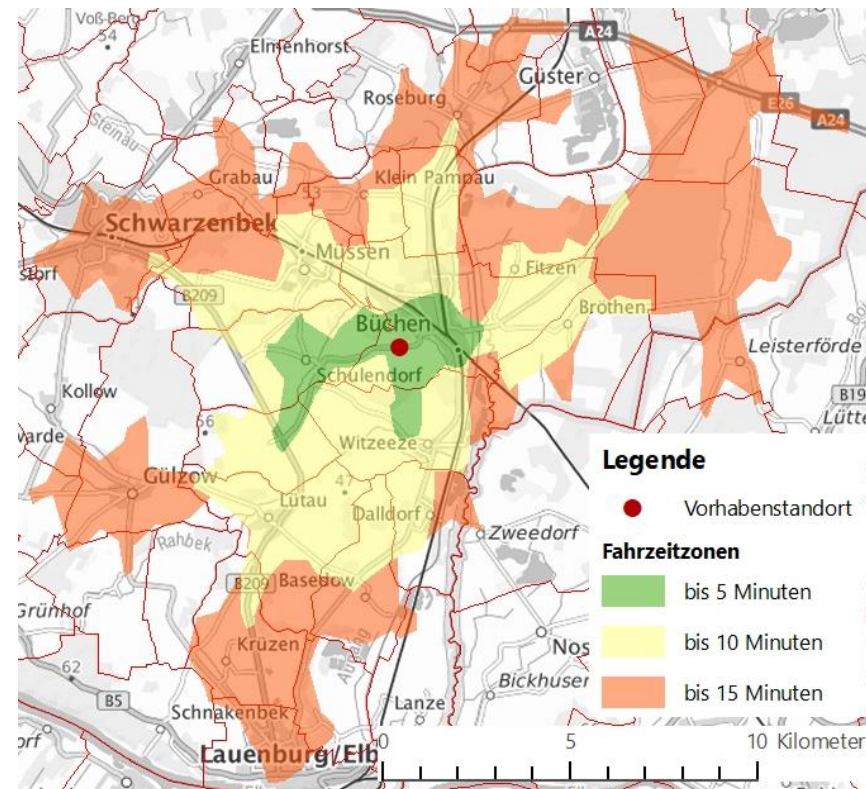
Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des definierten betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen in der Prognose abbilden zu können, wird im vorliegenden Gutachten ein Untersuchungsraum festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht. Der Untersuchungsraum beschreibt den Raum, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte maßgeblich durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Dieser Raum ist somit größer gefasst als das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet, welches den Raum darstellt, aus welchem der überwiegende Teil der Kunden stammt.

Für die Herleitung des Untersuchungsraums wurde zunächst eine 15-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. topographische und verkehrliche Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Wettbewerbsorte in den Untersuchungsraum aufgenommen (vgl. Abb. 5). Schließlich wurden innerhalb des Untersuchungsraums durch Vor-Ort-Erhebungen die wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen erfasst.

Der Untersuchungsraum für die vorliegende Analyse umfasst:

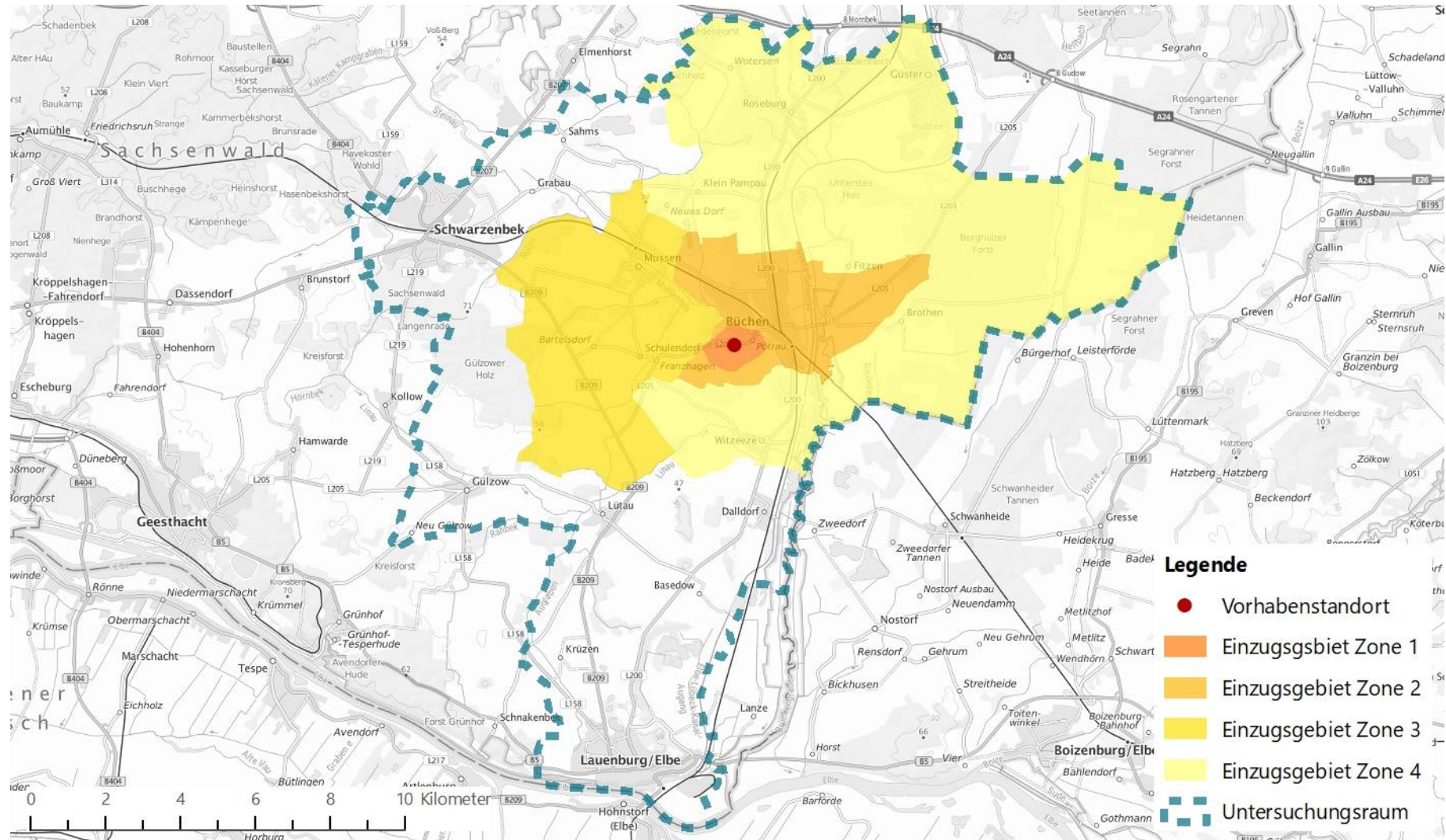
- Gemeinde Büchen (Unterzentrum)
- Gemeinden Bröthen, Fitzen, Güster, Klein Pampau, Langenlehsten, Müssen, Roseburg, Schulendorf, Siebeneichen, Witzeze (= Nahbereich des Unterzentrums Büchen)
- Stadt Lauenburg/Elbe (Unterzentrum)
- Stadt Schwarzenbek (Unterzentrum)
- Gemeinden Basedow, Buchhorst, Dalldorf, Gülzow, Krüzen, Lüttau, Wangellau (zu Nahbereich des Unterzentrums Lauenburg/Elbe)
- Gemeinden Grabau, Groß Pampau, Sahms (zu Nahbereich des Unterzentrums Schwarzenbek)

Abb. 5: 15-Min.-Fahrzeitzone zur Ableitung des Untersuchungsraums



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

Abb. 6: Einzugsgebiet-Zonen des Planvorhabens und Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



Kartenbasis: GeoBasis-DE / BKG 2019
 Bearbeitung: cima 2019

3.3 Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Kapiteln 3.3.1 und 3.3.8 werden kurz Einzelhandelsstrukturen innerhalb des definierten Untersuchungsraums beschrieben, wobei sich die Beschreibung auf den relevanten Wettbewerb in der Branche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren fokussiert.

3.3.1 Büchen, ZVB Möllner Straße

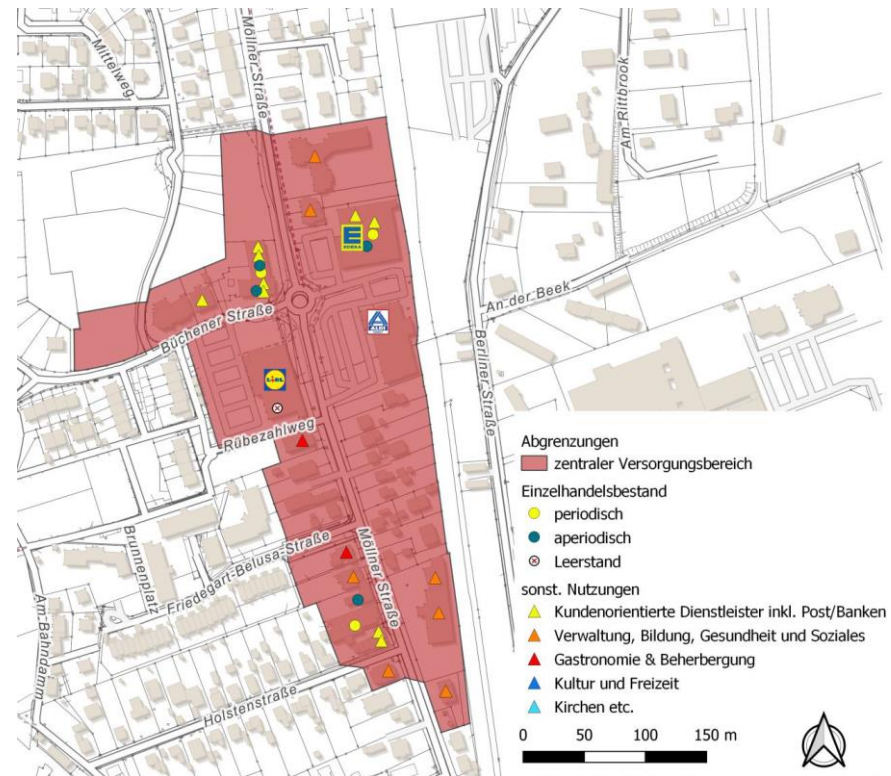
Der zentrale Versorgungsbereich Möllner Straße ist der verkaufsflächenstärkste und leistungsfähigste Einzelhandelsstandort in der Gemeinde Büchen (für Details vgl. Ausführungen im Einzelhandelskonzept 2019).

Als Wettbewerber des Vorhabens sind hier drei Lebensmittelmärkte ansässig, nämlich der bislang einzige Lebensmittelvollsortimenter im gesamten Gemeindegebiet (EDEKA) sowie zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI, LIDL). Alle drei Märkte sind insgesamt modern und verfügen über zeitgemäße Verkaufsflächengrößen. Lediglich die Stellplatzsituation stellt sich bei ALDI und insbesondere bei EDEKA relativ beengt dar. Räumliche Erweiterungsmöglichkeiten sowohl der Verkaufsräume als auch der Parkplätze sind aufgrund des baulichen Umfelds nicht mehr möglich.

Weitere Anbieter mit untersuchungsrelevanten Sortimenten sind ein Kiosk und eine Bäckerei-Filiale im Vorkassenbereich des EDEKA-Marktes, eine Fleischerei sowie eine Apotheke mit Drogeriewaren-Randsortiment. Ein Drogeriemarkt ist im zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße jedoch nicht ansässig. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes hier auch in Zukunft nicht absehbar.

Einige Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs, gastronomische Angebote und Dienstleistungen ergänzen den Besatz im zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße.

Abb. 7: Abgrenzung des ZVB Möllner Straße, Büchen



Quelle:

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

Abb. 8: EDEKA, Möllner Straße, Büchen



Foto: cima 2019

Abb. 10: LIDL, Möllner Straße, Büchen



Foto: cima 2019

Abb. 9: ALDI, Möllner Straße, Büchen



Foto: cima 2019

3.3.2 Büchen, ZVB Lauenburger Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Lauenburger Straße weist vergleichsweise einen geringeren Einzelhandelsbesatz im periodischen Bedarf auf, hat dafür aber einen umfangreicheren Besatz im aperiodischen Bedarfsbereich (für Details vgl. Ausführungen im Einzelhandelskonzept 2019).

Als direkter Wettbewerber des Planvorhabens ist hier ein PENNY Lebensmitteldiscounter ansässig, welcher sich zwar hinreichend modern und attraktiv präsentiert, mit rd. 800 m² Verkaufsfläche jedoch nicht mehr den neusten Standards für Lebensmitteldiscounter entspricht. Der PENNY-Markt wird am Standort Lauenburger Straße 14 ergänzt um einen Getränkemarkt, einen Kik Bekleidungsfachmarkt sowie eine Bäckerei.

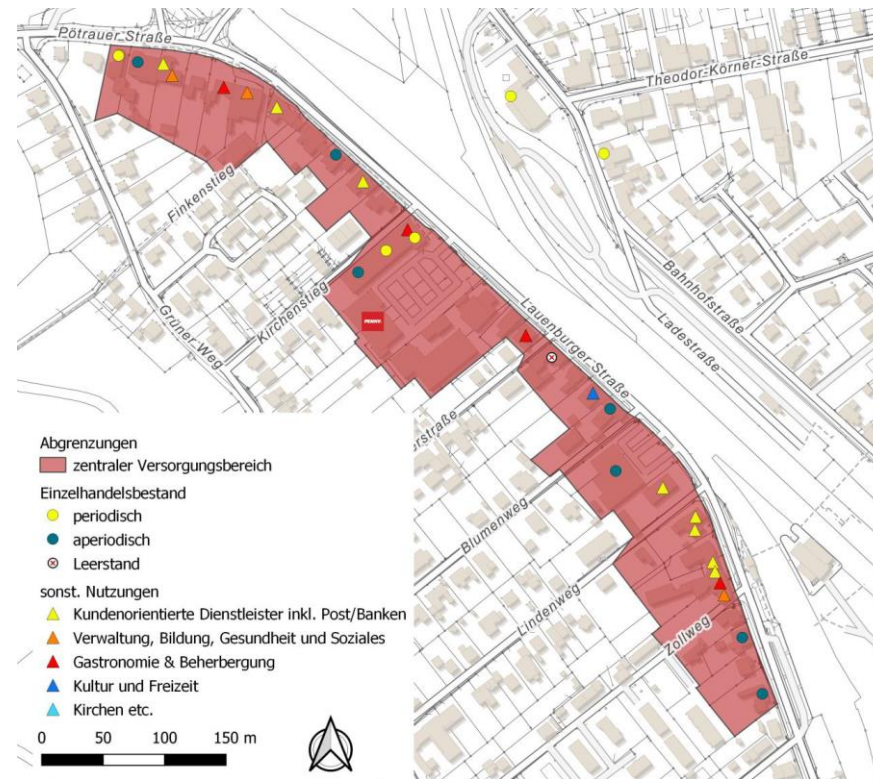
Darüber hinaus sind im zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße ein großflächiger Sonderpostenmarkt, ein Schuh- und Sportfachgeschäft sowie mehrere kleinteilige Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs ansässig. Einige Dienstleistungs- und gastronomische Angebote ergänzen den Besatz.

Abb. 11: PENNY, Lauenburger Straße, Büchen



Foto: cima 2019

Abb. 12: Abgrenzung des ZVB Lauenburger Straße, Büchen



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

3.3.3 Büchen, übriges Gemeindegebiet

Im übrigen Gemeindegebiet von Büchen sind keine Lebensmittel- oder Drogeriemärkte ansässig. Hier sind nur einige kleinteilige Anbieter mit wettbewerbsrelevanten Sortimenten vorzufinden (drei Bäckereien, zwei Tankstellenshops, Weinhandlung, Apotheke).

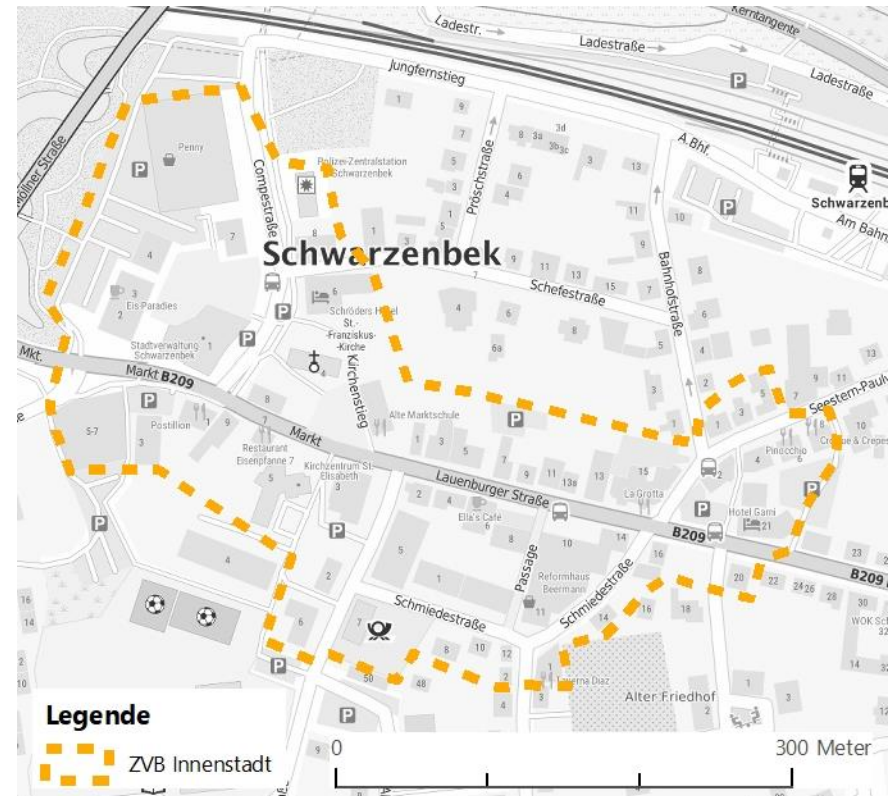
3.3.4 Schwarzenbek, ZVB Innenstadt

Die Stadt Schwarzenbek verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept. Die CIMA hat daher für die vorliegende Untersuchung den faktischen zentralen Versorgungsbereich herangezogen, der sich aus dem vorhandenen zentrenprägenden Besatz sowie dem städtebaulichen Zusammenhang ergibt. Demnach erstreckt sich die Schwarzenbeker Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) beiderseits der B 209 (Markt / Lauenburger Straße) von der Einmündung Hamburger Straße im Westen bis etwas östlich der Einmündungen Seestern-Pauly-Straße und Doktor-Gustav-Frank-Straße im Osten (vgl. Abb. 13).

Nördlich des Schwarzenbeker Marktplatzes an der Compestraße befindet sich eine funktionale Handelsimmobilie, in welcher ein PENNY Lebensmitteldiscounter und ein BUDNI Drogeriemarkt als relevante Wettbewerber des Vorhabens zusammen mit einem ACTION Non-Food-Discounter ansässig sind. An der Lauenburger Straße ist mit Rossmann ein weiterer Drogeriemarkt ansässig. Darüber hinaus sind in der Schwarzenbeker Innenstadt ein orientalischer Supermarkt und mehrere kleinteilige Lebensmittelanbieter (Bäckereien, Biomarkt/Reformhaus, Feinkost) zu finden. Im Bereich Drogeriewaren ergänzen eine Parfümerie und die Randsortimente mehrerer Apotheken das Angebot.

Im aperiodischen Bedarf ist ein der Stadtgröße angemessener Branchenmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten unterschiedlicher Sortimentsbereiche vorhanden. Auch ein umfangreiches Angebot gastronomischer Angebote und Dienstleistungen ist hier zu finden. Insgesamt kann die Schwarzenbeker Innenstadt als vital und gut frequentiert eingeordnet werden.

Abb. 13: Abgrenzung des ZVB Innenstadt, Schwarzenbek



Kartenbasis: GeoBasis-DE / BKG 2019
 Bearbeitung: CIMA 2019

Abb. 14: PENNY und BUDNI, Compestraße, Schwarzenbek



Foto: cima 2019

Abb. 16: Bioladen/ Reformhaus, Schmiedestraße, Schwarzenbek



Foto: cima 2019

Abb. 15: Rossmann, Lauenburger Straße, Schwarzenbek



Foto: cima 2019

3.3.5 Schwarzenbek, übriges Stadtgebiet

Auch außerhalb der Innenstadt sind in Schwarzenbek untersuchungsrelevante Wettbewerber ansässig. Als bedeutsamsten hinsichtlich der überörtlichen Bedeutung ist der Fachmarktstandort Lupuspark am Hans-Koch-Ring einzuordnen. Hier sind unter anderem ein E Center Verbrauchermarkt, ein ALDI Lebensmitteldiscounter und ein Rossmann Drogeriemarkt adressiert. Mehrere Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs (Kik Bekleidungsfachmarkt, K+K Schuhfachmarkt, Tedi Non-Food-Discounter, Dänisches Bettenlager Einrichtungsfachmarkt, Hagebau Bau- und Gartenmarkt) ergänzen das Angebot im Lupuspark. Das umfangreiche Angebot und die verkehrsgünstige Lage sorgen dafür, dass der Lupuspark von Kunden aus dem gesamten Schwarzenbeker Umland gut frequentiert wird und eine dementsprechend hohe Leistungsfähigkeit aufweist.

Des Weiteren sind in Solitär- und Streulagen im Schwarzenbeker Stadtgebiet ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter (REWE) und vier Lebensmitteldiscounter (ALDI, LIDL, Netto Marken-Discount, PENNY) ansässig.

Abb. 17: LIDL, Kerntangente, Schwarzenbek



Foto: cima 2019

Abb. 18: E Center und Rossmann, Lupuspark, Schwarzenbek



Foto: cima 2019

Abb. 19: ALDI, Lupuspark, Schwarzenbek



Foto: cima 2019

3.3.6 Lauenburg/Elbe, Zentraler Versorgungsbereich mit Ergänzungsbereichen

Die Stadt Lauenburg/Elbe verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012⁷, in welchem die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt wurde. Neben der Kern-Innenstadt wurden außerdem zwei Ergänzungsbereiche (E1 und E2) räumlich abgegrenzt, welche in engem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Innenstadt stehen sollen (vgl. Abb. 24).

Im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches ist ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter ansässig. Dieser weist eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächengröße und beengte Stellplatzsituation auf. Auch bei der Ladeneinrichtung ist ein gewisser Investitionsbedarf erkennbar. Dies liegt aber daran, dass derzeit südlich des Bestandsstandortes, im Kreuzungsbereich Büchener Weg / Berliner Straße, eine neue Immobilie für den EDEKA-Markt gebaut wird. Voraussichtlich Ende 2020 soll der EDEKA-Markt seine neuen Räumlichkeiten auf rd. 1.500 m² beziehen und wird sich dann voraussichtlich sehr modern und zukunftsfähig präsentieren.

Auf der dem Neubauprojekt gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptverkehrsachse Berliner Straße befindet sich als weiterer Wettbewerber des Planvorhabens ein Rossmann Drogeriemarkt. Der Markt verfügt über eine ausreichende Verkaufsflächengröße und dürfte zukünftig durch die Nähe zum neu entstehenden EDEKA-Standort profitieren.

Über die genannten Nahversorgungseinrichtungen hinaus weist der zentrale Versorgungsbereich von Lauenburg derzeit eine deutlich sichtbare Leerstandsproblematik auf. Im gesamten Bereich des „Rundlaufs“ Fürstengarten – Alte Wache – Berliner Straße sind eine Vielzahl leerstehender oder mindergenutzter Ladenlokale sichtbar, die Passantenfrequenz in der Lauenburger Innenstadt ist dementsprechend sehr gering. Der zentrale Versorgungsbereich Lauenburg muss daher als vorgeschädigt betrachtet

werden. Durch die in der Entwicklung befindliche Neuaufstellung des EDEKA-Marktes kann hier für die nahe Zukunft eine gewisse Stabilisierung der Einzelhandelssituation erwartet werden.

Westlich des zentralen Versorgungsbereiches erstreckt sich entlang der Südseite der Hamburger Straße (B 209) der Ergänzungsbereich 1. Hier sind als relevante Wettbewerber die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL ansässig. Beide Betriebe verfügen über moderne Ladenlokale mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen und einer dementsprechend guten Leistungsfähigkeit.

Östlich schließt an den zentralen Versorgungsbereich der Ergänzungsbereich 2 an, welcher sich entlang der Berliner Straße (B 209) bis zur Bergstraße erstreckt. Hier ist ein fachmarktorientierter Standort prägend, in welchem sich als relevanter Wettbewerber ein PENNY Lebensmitteldiscounter befindet sowie darüber hinaus ein KiK Bekleidungsfachmarkt und ein K+K Schuhfachmarkt.

⁷ Einzelhandelskonzept Stadt Lauenburg, BulwienGesa AG 2012; Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lauenburg/Elbe befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Zum

Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens waren jedoch noch keine Ergebnisse der Fortschreibung verfügbar, weshalb sich die CIMA auf Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Lauenburg aus dem Einzelhandelskonzept 2012 bezieht.

Abb. 20: EDEKA, Büchener Weg, Lauenburg/Elbe



Foto: cima 2019

Abb. 21: Baustelle EDEKA-Neubau, Berliner Straße, Lauenburg/Elbe



Foto: cima 2019

Abb. 22: Rossmann, Berliner Straße, Schwarzenbek



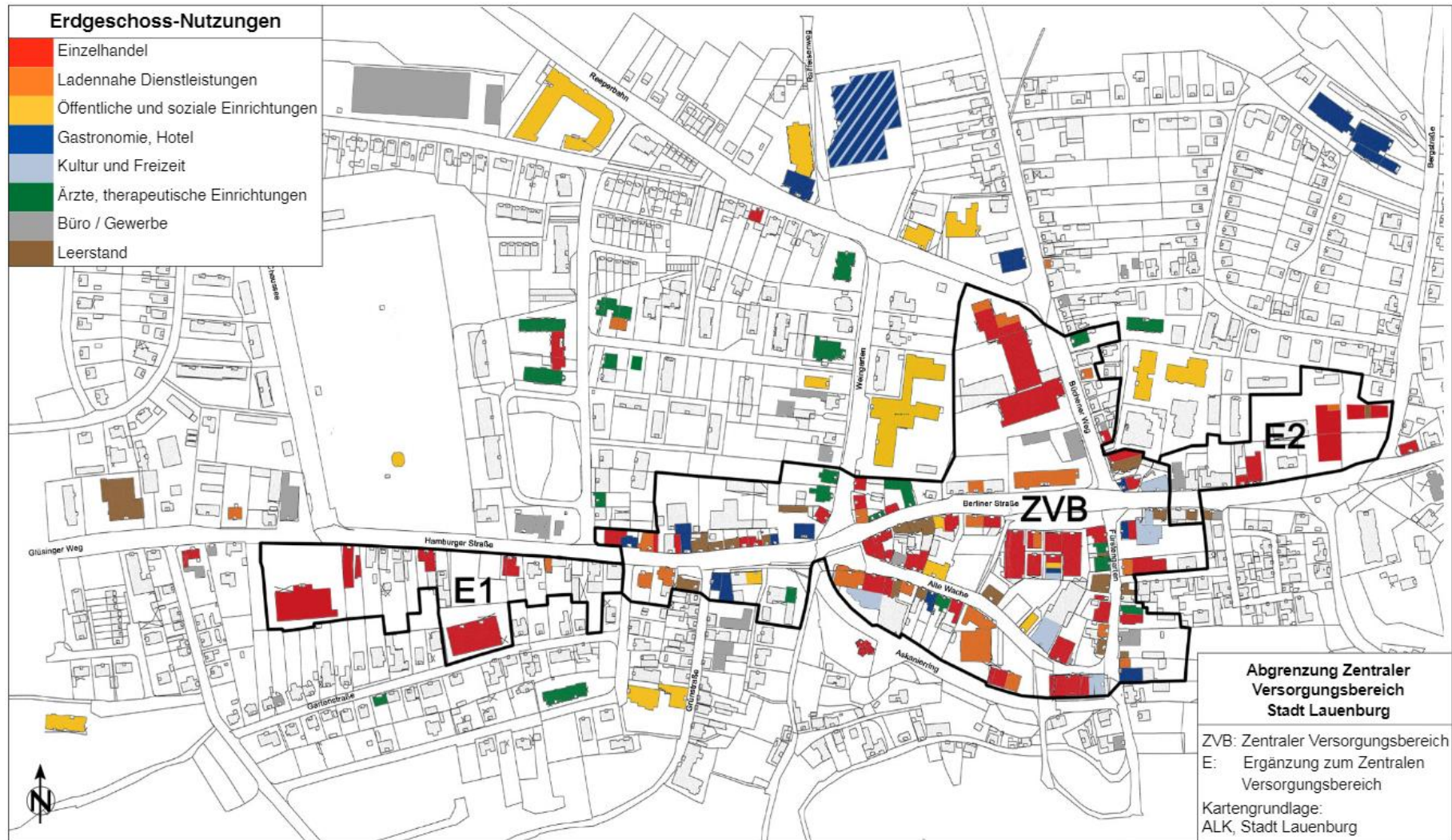
Foto: cima 2019

Abb. 23: ALDI, Hamburger Straße, Lauenburg/Elbe



Foto: cima 2019

Abb. 24: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Stadt Lauenburg



Quelle: Einzelhandelskonzept Lauenburg – Kurzfassung, BulwienGesa AG 2012

3.3.7 Lauenburg/Elbe, übriges Stadtgebiet

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und der beiden Ergänzungsbereiche sind in der Stadt Lauenburg/Elbe weitere untersuchungsrelevante Wettbewerber ansässig:

Am nördlichen Rand der Kernstadt befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage zwischen der Lütauer Chaussee (B 209) und der Juliusburger Landstraße ein familia Verbrauchermarkt nebst separatem Getränkemarkt. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage wird dieser Standort auch von vielen Kunden aus dem Lauenburger Umland frequentiert.

Ebenfalls in verkehrsorientierter, aber siedlungsstrukturell integrierter Lage, im Kreuzungsbereich von Lütauer Chaussee (B 209) und Reeperbahn, befindet sich ein sehr moderner, erst kürzlich neu eröffneter REWE Lebensmittelvollsortimenter. Dieser präsentiert sich sehr attraktiv und weist eine gute Leistungsfähigkeit auf. Er wird aufgrund seiner guten Erreichbarkeit ebenfalls von vielen Kunden aus dem Umland frequentiert.

Abb. 25: REWE, Reeperbahn, Lauenburg/Elbe



Foto: cima 2019

3.3.8 Güster, Gemeindegebiet gesamt

Ebenfalls zum definierten Untersuchungsraum gehörte die Gemeinde Güster, welche zum Nahbereich des Grundzentrums Büchen gehört.

In Güster ist ein kleinflächiger EDEKA-Markt mit rd. 250 m² Verkaufsfläche ansässig. Dieser Markt fungiert – zusammen mit einer gegenüberliegenden Bäckerei – als dörflicher Nahversorger. Neben der Wohnbevölkerung profitiert der Markt von der Kaufkraft der Wochenendhaussiedlungen und des Campingplatzes. Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Öffnungszeiten und der geringen überörtlichen Bedeutung ist dieser Markt aber nur bedingt als Wettbewerber des Planvorhabens zu betrachten.

Abb. 26: EDEKA, Hauptstraße, Güster



Foto: cima 2019

4 Wirkungsprognose

4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

In der Gemeinde Büchen wird derzeit die Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Pötrau diskutiert. Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Bäckerei-Café) mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche.

Das Planvorhaben umfasst somit eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.800 m² und ist damit zweifelsfrei als großflächig i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose ist daher zu prüfen, ob durch das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären, also insbesondere wesentliche negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung innerhalb des festgelegten Untersuchungsraums.

Abb. 27: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Lebensmittelvollsortimenters (2.000 m² Vkfl.)

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

Quelle: cima 2019

Für den **Lebensmittelvollsortimenter** mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² (einschließlich anteiliger Verkaufsfläche für ein Bäckerei-Café im Vorkassenbereich) prognostiziert die cima einen maximalen Umsatz von **rd. 8,2 Mio. €** (brutto, p.a.).

Abb. 28: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Drogeriemarktes (800 m² Vkfl.)

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

Quelle: cima 2019

Für den **Drogeriemarkt** wird bei einer Verkaufsfläche von 800 m² ein Umsatz von maximal **rd. 3,4 Mio. €** prognostiziert.

In der Summe der beiden Vorhabenkomponenten kommt das zu prüfende Planvorhaben somit auf eine Verkaufsfläche von 2.800 m² und einem Umsatz von maximal rd. 11,6 Mio. €.

Abb. 29: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens

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

Es muss davon ausgegangen werden, dass als Folge der Realisierung des Planvorhabens am Standort Pötrau Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsraums zu erwarten wären, die durch die cima gutachterlich zu bewerten sind. Aus diesem Grund werden nachfolgend die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für den Untersuchungsraum dargestellt. Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und der Region orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Die zugrunde gelegten Sortimentsstrukturen der geplanten Betriebe beruhen auf Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten in der Region.

Aufgrund des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils der einzelnen Randsortimente ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können⁸. Gleiches gilt für die nur temporären Verkaufseinrichtungen auf dem Parkplatz (Spargelstand, Erdbeerenstand, Weihnachtsbaumverkauf o. ä. auf maximal 60 m²). In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen der beiden Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ermittelt. Die Warengruppe Zeitschriften, Schnittblumen und die Randsortimente des aperiodischen Bedarfs werden nachfolgend nicht weiter betrachtet.

⁸ zur „Geringfügigkeit“ aperiodischer Randsortimente in Lebensmittelmärkten vgl. z.B. HafenCity Universität Hamburg / Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität

Regensburg, „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“, März 2013

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

4.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁹ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).¹⁰

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.¹¹

Das OVGs Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.¹²

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines

Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹⁴

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹⁵

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 – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁶ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁷

Einschränkend muss angeführt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die CIMA bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung

⁹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

¹⁰ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

¹¹ BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01 u. Urteil vom 17.09.2003 – 4 C 14.01

¹² OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

¹³ OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

¹⁴ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁵ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 16.12.1998 – 3 B 116/98; OVG Koblenz, Beschluss vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98; OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01

¹⁶ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; VGH München, Urteil vom 07.06.2000 – 26 N 99.2961

¹⁷ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006

eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Planvorhaben verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für die geplante Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Büchen-Pötrau. Je nach Situation vor Ort sind dabei branchenspezifische Abweichungen vom Schwellenwert (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus gutachterlicher Sicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Die geplante Neuansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 1.1) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob infolge dessen negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium. Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff¹⁸ zurück.

In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Büchen spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Untersuchungsraums und darüber hinaus. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstrukturen in Büchen und den sonstigen Gemeinden im Untersuchungsraum wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb des Untersuchungsgebietes (bspw. in Mölln, Geesthacht oder Hamburg).

Die räumlichen Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens werden warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aufgezeigt.

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet– unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab. Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kunden), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kunden).

Abb. 30: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment 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		

Quelle: cima 2019

ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

¹⁸ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in

Abb. 31: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren

Drogeriewaren	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz umverteilung	
		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	

Quelle: cima 2019

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes mit 2.800 m² Verkaufsfläche (davon 2.000 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter und 800 m² für einen Drogeriemarkt) messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die teilweise über dem Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen oder nah an diesen heranreichen.

Daher wird nachfolgend daher in einer gutachterlichen Einordnung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob ggf. negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Planvorhaben eine Verkaufsfläche von 1.810 m² und einen Umsatz von rd. 7,7 Mio. €.

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße** in der Gemeinde Büchen wurde mit 16,4 % eine Umsatzumverteilungsquote ermittelt, die deutlich über dem Abwägungsschwellenwert liegt. In diesem zentralen Versorgungsbereich sind als direkte Wettbewerber des Vorhabens ein Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) und zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI und LIDL) ansässig, die alle einen modernen Marktauftritt und eine gute Leistungsfähigkeit aufweisen (vgl. Kap. 3.3.1). Nach Einschätzung der cima ist daher nicht davon auszugehen, dass infolge der prognostizierten Umverteilungseffekte einer dieser Wettbewerber seinen Betrieb einstellen müsste. Das bedeutet, dass ein Umschlagen der rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen nicht zu erwarten ist. Gleichwohl würde sich der ökonomische Wettbewerbsdruck auf die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße merklich erhöhen.
- Für den **zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße** der Gemeinde Büchen wurde eine Umsatzumverteilungsquote ermittelt, die mit 12,4 % ebenfalls im abwägungsrelevanten Bereich liegt. Der zentrale Versorgungsbereich Lauenburger Straße verfügt lediglich über einen Lebensmittelmarkt (PENNY) als direktem Wettbewerber. Zudem ist

dieser Standort aufgrund des innergemeindlichen Wettbewerbs mit dem ZVB Möllner Straße und den nicht vorhandenen räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten als weniger leistungsfähig und resistent gegenüber zusätzlichen Umsatzabflüssen einzustufen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen kann daher nach Einschätzung der cima nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund empfehlen wir eine Verkaufsflächenreduzierung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters, um die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße zu begrenzen.

- Für das **übrige Gemeindegebiet von Büchen** wurden mit 4,6 % vergleichsweise geringe Umsatzumverteilungseffekte prognostiziert. Hier sind Lebensmittelnahversorger als direkte Wettbewerber betroffen, sondern lediglich kleinteilige Betriebe wie Bäckereien und Tankstellenshops. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen sind daher im übrigen Gemeindegebiet von Büchen nicht zu erwarten. Mithin können negative städtebauliche Folgen, wie eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung, ausgeschlossen werden.
- Für die **zentralen Versorgungsbereiche von Schwarzenbek und Lauenburg/Elbe** wurden mit 1,1 bzw. 1,6 % jeweils nur sehr geringe Umsatzumverteilungsquoten ermittelt. Hier sind daher keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können somit ausgeschlossen werden.
- Auch im **übrigen Stadtgebiet von Schwarzenbek (3,9 %) und Lauenburg/Elbe (3,5 %)** liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten deutlich unter dem 10 %-Abwägungsschwellenwert. Auch hier sind daher allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten, die jedoch keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden.
- Für den Wettbewerb in der **Gemeinde Güster** wurde mit 3,3 % ebenfalls nur eine niedrige Umsatzumverteilungsquote prognostiziert. Hier sind allenfalls absatzwirtschaftliche Effekte zu erwarten. Ein Umschlagen in negative städtebauliche Folgen kann ausgeschlossen werden.

Drogeriewaren:

Im Sortiment Drogeriewaren umfasst das Vorhaben eine Verkaufsfläche von 710 m² und einen Umsatz von rd. 3,3 Mio. €. Umsatz.

- Für die Wettbewerbsstrukturen im **zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße** der Gemeinde Büchen wurde eine Umsatzumverteilung von 16,2 % prognostiziert. Ein eigenständiger Drogeriemarkt ist hier nicht vorhanden, bei den von den Umverteilungswirkungen tangierten Strukturen handelt es sich daher lediglich um Randsortimentsflächen der ansässigen drei Lebensmittelmärkte und einer Apotheke. Da, wie beschrieben, alle Betriebe modern und leistungsfähig positioniert sind, würde es nach Einschätzung der cima trotz der relativ hohen Umverteilungsquote lediglich zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommen. Ein Umschlagen in negative städtebauliche Folgen ist unwahrscheinlich.
- Der **zentrale Versorgungsbereich Lauenburger Straße** wäre mit einer Quote von 11,9 % durch die Umverteilungseffekte des Vorhabens im Sortiment Drogeriewaren tangiert. Auch hier sind lediglich Randsortimentsflächen des ansässigen Lebensmittelmarktes (PENNY) und eines Sonderpostenmarktes betroffen. Aufgrund der insgesamt eingeschränkten Wettbewerbsfähigkeit des Standortes würde die Umsatzreduzierung im Randsortiment Drogeriewaren den PENNY Lebensmittelnahversorger zusätzlich schwächen. Um einen langfristigen Fortbestand dieses Nahversorgers zu sichern, welcher gleichzeitig der Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs Lauenburger Straße ist, empfiehlt die cima eine Verkaufsflächenreduzierung des geplanten Drogeriemarktes, um dadurch die ökonomischen Auswirkungen auf ein geringeres Maß zu begrenzen.
- Im **übrigen Gemeindegebiet von Büchen** liegen, wie auch in der **Gemeinde Güster**, die Umsatzverteilungseffekte im Sortiment Drogeriewaren unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze.
- In der **Innenstadt von Schwarzenbek** (zentraler Versorgungsbereich) würde die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote bei 12,0 % und

damit ebenfalls leicht über dem Abwägungsschwellenwert liegen. Die hier ansässigen Drogeriemärkte (Rossmann und Budnikowsky) verfügen über zeitgemäße Verkaufsflächengrößen und eine dementsprechend gute Wettbewerbsfähigkeit, weshalb die CIMA hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgeht. Die empfohlene Verkaufsflächenreduzierung des geplanten Drogeriemarktes wird die Auswirkungen auf den Wettbewerb in der Schwarzenbeker Innenstadt zusätzlich verringern.

- Im **übrigen Stadtgebiet von Schwarzenbek** sind vor allem ein Rossmann Drogeriemarkt im Fachmarktzentrum Lupuspark sowie die Randsortimentsflächen mehrerer Lebensmittelmärkte von den prognostizierten Umsatzumverteilungseffekten in Höhe von 17,9 % tangiert. Da es sich überwiegend um Standorte in nicht integrierten Lagen ohne besondere Nahversorgungsfunktion handelt, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hier nicht zu erwarten.
- Für den **zentralen Versorgungsbereich mit Ergänzungsbereichen der Stadt Lauenburg/Elbe** wurde eine Umsatzumverteilungsquote von 7,8 % prognostiziert. Hier sind neben einem Rossmann Drogeriemarkt mit zeitgemäßer Verkaufsflächengröße die Randsortimentsflächen von drei Lebensmittelmärkten (EDEKA, PENNY, ALDI) und drei Apotheken durch die Umverteilungseffekte tangiert. Insgesamt geht die CIMA von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus. Negative städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.
- Im **übrigen Stadtgebiet von Lauenburg/Elbe** wird mit 7,9 % eine annähernd gleichhohe Umverteilungsquote prognostiziert. Eigenständige Drogeriemärkte als direkte Wettbewerber des Vorhabens sind hier nicht ansässig. Tangiert sind hier lediglich Randsortimentsflächen dreier Lebensmittelmärkte (famila Verbrauchermarkt, REWE Lebensmittelvollsortimenter, LIDL Lebensmitteldiscounter). Die CIMA geht hier von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus, die nicht in negative städtebauliche Folgen umschlagen würden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass das Planvorhaben mit einem Lebensmittelvollsortimenter mit 2.000 m² Verkaufsfläche sowie eine Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche signifikante Umsatzumverteilungseffekte bewirken würde, die insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße in der Gemeinde Büchen eine deutliche Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit des dort ansässigen Lebensmittelnahversorgers nach sich ziehen könnten. Negative städtebauliche Folgen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können daher nicht ausgeschlossen werden. Um einen langfristigen Fortbestand des Magnetbetriebs und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Lauenburger Straße zu sichern, empfiehlt die CIMA daher eine Verkaufsflächenreduzierung bei beiden Komponenten des Planvorhabens also sowohl bei dem Lebensmittelvollsortimenter als dem Drogeriemarkt. In der nachfolgenden Prognoserechnung wird eine städtebaulich verträgliche Verkaufsflächengröße für das Planvorhaben abgeleitet.

4.2.3 Ableitung einer verträglichen Verkaufsflächengröße

Die gutachterliche Bewertung der Umsatzumverteilungseffekte hat ergeben, dass bei einem Lebensmittelvollsortimenter mit 2.000 m² und einem Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche negative städtebauliche Folgen insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße nicht ausgeschlossen werden können. Die CIMA hat daher rechnerisch ermittelt, bei welchen Verkaufsflächengrößen die Umsatzumverteilungseffekte für den zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße so weit reduziert sind, dass negative städtebauliche Folgen nicht mehr wahrscheinlich sind.

Abb. 32: Umsatzumverteilungseffekte des reduzierten Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- u. Genussmittel

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

Quelle: CIMA 2019

Abb. 33: Umsatzumverteilungseffekte des reduzierten Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren

Drogeriewaren	Umsatz aktuell	Umsatz umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Gemeinde Büchen, zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße	1,0	0,1	13,2
Gemeinde Büchen, zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße	0,6	0,1	9,7
Gemeinde Büchen, übriges Gemeindegebiet	0,2	***	***
Stadt Schwarzenbek, zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	6,9	0,7	9,8
Stadt Schwarzenbek, übriges Stadtgebiet	5,8	0,8	14,6
Stadt Lauenburg/Elbe, zentraler Versorgungsbereich + Ergänzungsbereiche	3,4	0,2	6,4
Stadt Lauenburg/Elbe, übriges Stadtgebiet	1,3	0,1	6,4
Gemeinde Güster, Gemeindegebiet gesamt	0,1	***	***
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,7		

Quelle: CIMA 2019

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze

Die Tabellen (Abb. 32 und Abb. 33) zeigen die Umsatzumverteilungen eines auf 2.300 m² Gesamtverkaufsfläche reduzierten Vorhabens. Auf den Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich Backshop im Vorkassenbereich) entfallen in diesem Fall 1.650 m² Verkaufsfläche und auf den Drogeriemarkt 650 m² Verkaufsfläche.

Die von der CIMA empfohlene Verkaufsflächenreduzierung würde bewirken, dass die Umsatzumverteilungsquoten sowohl im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren für den

zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwertes liegen würden. Die cima geht davon aus, dass diese Umverteilungswirkungen hinnehmbar sind und negative städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben nicht wahrscheinlich sind.

Auch für die weiteren Standorte im Untersuchungsraum würden die ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens durch die Verkaufsflächenreduzierung noch weiter abgesenkt werden. So läge auch die Umsatzumverteilungsquote im Sortiment Drogeriewaren für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Schwarzenbek unterhalb von 10 %.

Für den zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße lägen die Umsatzumverteilungsquoten mit 13,1 % bzw. 13,2 % zwar immer noch über dem Abwägungsschwellenwert. Da aber bereits bei der größeren Vorhabenvariante aus gutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Folgen für diesen Standort identifiziert werden konnten, sind auch durch die geringeren Umverteilungsquoten – trotz Überschreitung der 10 %-Schwelle – lediglich absatzwirtschaftliche Effekte zu erwarten, die jedoch nicht in negative Folgen städtebaulicher Art umschlagen würden.

Zu berücksichtigen ist hierbei außerdem, dass die cima die Auswirkungen des Vorhabens auf die aktuellen Bestandsumsätze der Wettbewerber (Analysejahr 2019) betrachtet hat. Mit den zukünftig wachsenden Bevölkerungszahlen in Büchen und dem Nahbereich werden diese Bestandsumsätze absehbar weiter steigen, was dann wiederum die Auswirkungen durch die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungseffekte zusätzlich abmildern würde.

Das auf 2.300 m² Gesamtverkaufsfläche reduzierte Planvorhaben stellt somit aus gutachterlicher Sicht einen guten Kompromiss dar: Einerseits ist es städtebaulich verträglich für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Büchen und dem Umland, würde also keine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen oder der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bewirken. Und andererseits ist es auch wirtschaftlich tragfähig, da Verkaufsflächengrößen von 1.650 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter (davon rd. 50 m² Verkaufsfläche für einen Vorkassen-Bäcker) und 650 m² für einen Drogeriemarkt branchenübliche und zeitgemäße Dimensionierungen darstellen und somit leistungsfähige Nahversorgungseinrichtungen mit hoher Attraktivität für die Kundschaft sichergestellt sind.

5 Raumordnerische Einordnung des Vorhabens

Mit einer Verkaufsflächengröße von 2.300 m² handelt es sich bei dem Planvorhaben zweifelsfrei um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant.

In diesem Kapitel wird das Vorhaben dahingehend bewertet, ob es mit den raumordnerischen Zielen des aktuell gültigen Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein vereinbar wäre.

Dabei ist zu beachten, dass an dieser Stelle lediglich eine fachliche Einordnung aus Sicht des Gutachters erfolgen kann. Die verbindliche raumordnerische Beurteilung obliegt der Landesplanungsbehörde.

5.1 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.

5.2 Beeinträchtigungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen 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 (vgl. Kap. 1.1) hat ergeben, dass durch das ursprünglich geplante Vorhaben mit 2.800 m²

Gesamtverkaufsfläche wesentliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen wären. Die CIMA hat daher eine Reduzierungsempfehlung abgeleitet, bei deren Berücksichtigung wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot nicht zu erwarten wären.

Bei Berücksichtigung einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.650 m² für den Lebensmittelvollsortimenter und 650 m² für den Drogeriemarkt kann das Beeinträchtigungsverbot als erfüllt bewertet werden.

5.3 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 Nah- beziehungsweise 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 maximal 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.

5.4 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)

Der Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage zwischen dem historisch gewachsenen Ortsteil Pötrau im Osten und den neu entstehenden Wohngebieten Großer Sandkamp im Norden sowie Frachtweg/ Schlickweg im Westen (vgl. Abb. 4). Der Ortsteil Pötrau gehört mit seinen neuen Wohngebieten zum baulich zusammenhängenden Siedungsgebiet des Kernortes Büchen.

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5.5 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.

6 Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen

In der Gemeinde Büchen wird derzeit die Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes mit einem Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich Bäckerei-Café im Vorkassenbereich) und einem Drogeriemarkt diskutiert.

Das Vorhaben entstand als Ergebnis des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2019, im dessen Rahmen u.a. festgestellt wurde, dass in Büchen die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wünschenswert ist und dass ein zusätzlicher Lebensmittelnahversorger im Bereich Pötrau wünschenswert ist, um die wachsende Nachfrage zu bedienen, welche dort durch die neuen Wohnbaugebiete für rd. 1.400 Personen entsteht.

Für das Vorhaben steht eine Fläche von rd. 12.000 m² im südöstlichen Bereich des Kreisels an der Pötrauer Straße zur Verfügung. Durch die Lage zwischen dem historisch gewachsenen Dorf Pötrau, dem Wohngebiet „Großer Sandkamp“ und dem zukünftigen Wohngebiet „Frachtweg/Schlickweg“ kann der Standort eine fußläufige Versorgungsfunktion für rd. 1.600 Menschen wahrnehmen. Er ist außerdem über die Pötrauer Straße sehr gut mit dem Pkw zu erreichen und über eine Bushaltestelle direkt am Vorhabenstandort an das regionales ÖPNV-Netz angebunden.

Neben den beiden Nahversorgungsmärkten sollen 22 barrierearme Wohnungen mit 45 bis 60 m² Wohnfläche im Obergeschoss entstehen. Außerdem sollen auf dem Grundstück Parkplätze in ausreichender Zahl für die Kunden und die Wohnungsmieter entstehen.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass das Planvorhaben mit einem Lebensmittelvollsortimenter mit 2.000 m² Verkaufsfläche sowie eine Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche signifikante Umsatzumverteilungseffekte auslösen würde, die insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße in der Gemeinde Büchen eine deutliche Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit des dort ansässigen Lebensmittelnahversorgers nach sich ziehen könnte. Das bedeutet, dass negative städtebauliche Folgen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden könnten. Um einen langfristigen

Fortbestand des Magnetbetriebs PENNY und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Lauenburger Straße zu sichern, hat die cima eine Verkaufsflächenreduzierung beider Vorhabenkomponenten (Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt) empfohlen und eine geeignete Größenordnung rechnerisch abgeleitet.

Demnach stellt sich ein auf 2.300 m² Gesamtverkaufsfläche reduziertes Planvorhaben aus gutachterlicher Sicht als guter Kompromiss dar: Einerseits ist es städtebaulich verträglich für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Büchen und dem Umland, würde also keine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen oder der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bewirken. Und andererseits ist es wirtschaftlich tragfähig, da Verkaufsflächengrößen von **1.650 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Vorkassen-Bäcker) und 650 m² für einen Drogeriemarkt** branchenübliche, zeitgemäße Dimensionierungen darstellen und somit leistungsfähige Nahversorgungseinrichtungen mit hoher Attraktivität für die Kundschaft sichergestellt wären.

Eine Einordnung in die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung hat ergeben, dass das Vorhaben den maßgeblichen Zielen des LEP 2010 entsprechend würde: Das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot und das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot werden erfüllt. Das städtebauliche Integrationsgebot wird nicht tangiert und das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten, sofern die empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen von max. 1.650 m² für den Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Vorkassen-Bäcker) und 650 m² für den Drogeriemarkt nicht überschritten werden.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens am Standort Pötrauer Tor in der reduzierten Form. Eine maximale Verkaufsfläche von 1.650 m² für den Lebensmittelvollsortimenter (davon rd. 50 m² für einen Vorkassen-Bäcker) und 650 m² für den Drogeriemarkt sollten nicht überschritten werden.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im Oktober 2019 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Vollständige Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Abb. 34: Die 31 cima-Sortimente

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
Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2019

Abb. 35: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

- Ca. 800 bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.

Lebensmittel-Discounter

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

Fachmarktzentrum

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

Verbrauchermarkt

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

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.

Warenhaus

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

Kaufhaus

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

Shopping-Center

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

Quelle: cima 2019

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte 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 2019)
 - Periodischer Bedarf: 2.764 €/Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.801 €/Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.565 €/Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz
(gewichtet mit der KKZ)