

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020



Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

Beschlussexemplar 06.09.2021

CIMA Beratung + Management GmbH

Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

T 0451-38 96 80

F 0451-38 96 828

cima.luebeck@cima.de

www.cima.de

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

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

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

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

Auftraggeber

- Gemeinde Büchen

Untersuchungszeitraum

- September 2018 bis Februar 2019 (Einzelhandelskonzept)
- Oktober/November 2020 (Teilfortschreibung)

Vorbemerkungen zur Methodik

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

Anmerkungen zur Teilfortschreibung

Die Teilfortschreibung 2020 des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Büchen dient der ausführlichen konzeptionellen Würdigung des Standortes „Pötrauer Tor“ und dessen Einbindung in das gemeindeweite Branchen- und Standortkonzept.

Im ursprünglichen Einzelhandelskonzept, das von der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 18.06.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, wurde eine Empfehlung zur Errichtung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters im westlichen Gemeindegebiet (im Bereich des Ortsteils Pötrau) abgegeben, um für die sich dort vollziehende Siedlungsentwicklung eine wohnortnahe Nahversorgungsmöglichkeit zu schaffen. Außerdem hat eine ergänzende, vertiefende Untersuchung bestätigt, dass im Bereich der beiden zentralen Versorgungsbereiche Büchens keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorhanden sind¹. Der Standort Pötrauer Tor wurde daher auch als favorisierter Standort für einen Drogeriemarkt gesehen. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens wurden die städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen für einen Lebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt am Standort Pötrauer Tor ermittelt. Im Anschluss wurden mit der Landesplanungsbehörde die raumordnerisch verträglichen Obergrenzen sowie weitere Voraussetzungen für die Realisierung des Standortes Pötrauer Tor abgestimmt. Eine wesentliche Voraussetzung ist die Integration des Planstandortes in die konzeptionelle Gesamtdarstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen. Dieser Anforderung wird mit der vorliegenden Teilfortschreibung entsprochen.

¹ Im Zusammenhang mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch die Möglichkeit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Parkplatz des LIDL-Marktes an der Möllner Straße geprüft. Diese Fläche wurde aber im Ergebnis ebenfalls als ungeeignet bewertet (vgl. S. 40).

Inhaltsverzeichnis

1	Bestands- und Informationserhebung.....	5		
1.1	Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung.....	5	2.5	Ergänzender Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor (in Planung).....
1.1.1	Makrostandort Büchen.....	5	2.6	Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet von Büchen
1.1.2	Zentralörtliche Funktion und Verflechtungsbereich	6	2.7	Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Büchen
1.2	Sozioökonomische Strukturdaten	7	3	Nahversorgungskonzept
1.3	Ergebnisse der Befragungen zum Einkaufsverhalten	9	4	Sortimentsliste.....
1.3.1	Methodik.....	9	4.1	Vorbemerkung zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen
1.3.2	Besuchshäufigkeit	11	4.2	Büchener Sortimentsliste
1.3.3	Aufenthaltsgründe.....	12	5	Branchen- und Standortkonzept.....
1.3.4	Aufenthaltsdauer.....	13	5.1	Ansiedlungsvoraussetzungen in den zentralen Versorgungsbereichen.....
1.3.5	Verkehrsmittelwahl.....	14	5.2	Ansiedlungsvoraussetzungen am ergänzenden Nahversorgungsstandort
1.3.6	Bevorzugter Einkaufsstandort in Büchen.....	15	5.3	Ansiedlungsvoraussetzungen in integrierten Wohn- und Mischgebietslagen
1.3.7	Haupteinkaufsorte nach Branchen	16	5.4	Ansiedlungsvoraussetzungen in nicht-integrierten Lagen und Gewerbegebieten
1.3.8	Entfernung des Haupteinkaufsortes für Lebensmittel.....	22	5.5	Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen nach Standortkategorien
1.3.9	Veränderung der Einkaufsorientierung	23	6	Hinweise für die Bauleitplanung.....
1.3.10	Qualitative Bewertung des Einzelhandels.....	25	7	Anhang
1.3.11	Vermisste Angebote	26	7.1	Methodik und Begriffsdefinitionen
1.4	Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung.....	27	7.1.1	Analyse der Angebotsseite.....
1.4.1	Methodik	27	7.1.2	Abgrenzung von Betriebstypen.....
1.4.2	Kundenherkunft.....	27	7.1.3	Analyse der Nachfrageseite
1.4.3	Gewichtete Kundenherkunft	28	7.1.4	Weitere Kennzahlen
1.5	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial	29	7.2	Einordnung der Büchener Sortimentsliste gemäß WZ-Klassifikation.....
1.6	Leistungsdaten des Einzelhandels in Büchen	32		
1.6.1	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze	32		
1.6.2	Einzelhandelszentralität.....	33		
2	Zentren- und Standortstruktur in Büchen	35		
2.1.1	Kaufkraftstromanalyse	36		
2.2	Vorbemerkung zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche	37		
2.3	Zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße	39		
2.4	Zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße.....	42		

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage der Gemeinde Büchen im Raum.....	5	Abb. 32:	Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten – Gemeinde Büchen und Nahbereich gesamt.....	34
Abb. 2:	Unterzentrum Büchen im zentralörtlichen System	6	Abb. 33:	Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen.....	36
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Büchen im Vergleich	7	Abb. 34:	Leistungsdaten des ZVB Möllner Straße.....	39
Abb. 4:	Beschäftigten- und Pendlerdaten von Büchen im Vergleich.....	8	Abb. 35:	Einzelhandel im ZVB Möllner Straße.....	39
Abb. 5:	Besuchshäufigkeit für Einkäufe und Erledigungen in Büchen	11	Abb. 36:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Möllner Straße	41
Abb. 6:	Gründe für den Aufenthalt in Büchen	12	Abb. 37:	Leistungsdaten des ZVB Lauenburger Straße	42
Abb. 7:	Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Büchen	13	Abb. 38:	Einzelhandel im ZVB Lauenburger Straße	42
Abb. 8:	Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Büchen	14	Abb. 39:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Lauenburger Straße.....	43
Abb. 9:	Bevorzugter Einkaufsstandort in Büchen	15	Abb. 40:	Geplanter Standort des ergänzenden Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor.....	45
Abb. 10:	Haupteinkaufsorte für Lebensmittel	16	Abb. 41:	Lage des herausgehobenen Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor (= Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „Pötrauer Tor“)	45
Abb. 11:	Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren	17	Abb. 42:	Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Büchen	47
Abb. 12:	Haupteinkaufsorte für Bekleidung	17	Abb. 43:	Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Büchen (Geplanter Zustand nach Realisierung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor)	50
Abb. 13:	Haupteinkaufsorte für Schuhe.....	18	Abb. 44:	sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (periodischer Bedarf).....	55
Abb. 14:	Haupteinkaufsorte für Uhren/Schmuck.....	18	Abb. 45:	sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (aperiodischer Bedarf)	55
Abb. 15:	Haupteinkaufsorte für Bücher.....	19	Abb. 46:	Büchener Sortimentsliste.....	56
Abb. 16:	Haupteinkaufsorte für Schreibwaren/Büroartikel.....	19	Abb. 47:	Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen nach Standortkategorien in Büchen.....	63
Abb. 17:	Haupteinkaufsorte für Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik	20	Abb. 48:	Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt)	65
Abb. 18:	Haupteinkaufsorte für Hausrat/Glas/Porzellan	20	Abb. 49:	Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ (Ausschnitt)	65
Abb. 19:	Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf	21	Abb. 50:	cima-Sortimentssystematik.....	67
Abb. 20:	Entfernung des Haupteinkaufsortes für Lebensmittel	22	Abb. 51:	Differenzierte Büchener Sortimentsliste mit WZ-Nummern.....	70
Abb. 21:	Veränderung der Einkaufsorientierung im 3-Jahres-Vergleich.....	23			
Abb. 22:	Hauptgründe für „mehr“ Einkauf in Büchen.....	23			
Abb. 23:	Hauptgründe für „weniger“ Einkauf in Büchen	24			
Abb. 24:	Benotung von Eigenschaften des Büchener Einzelhandels.....	25			
Abb. 25:	Vermisste Angebote und Sortimente in Büchen – Top 8	26			
Abb. 26:	Herkunft der Kunden im Büchener Einzelhandel.....	27			
Abb. 27:	Kundenherkunft gewichtet nach Gemeindegröße (Bevölkerungszahl).....	28			
Abb. 28:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Nahbereich des Unterzentrums Büchen im Vergleich.....	30			
Abb. 29:	Nachfragepotenzial im Nahbereich Büchen (in Mio. €)	31			
Abb. 30:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen.....	32			
Abb. 31:	Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Büchener Einzelhandel.....	33			

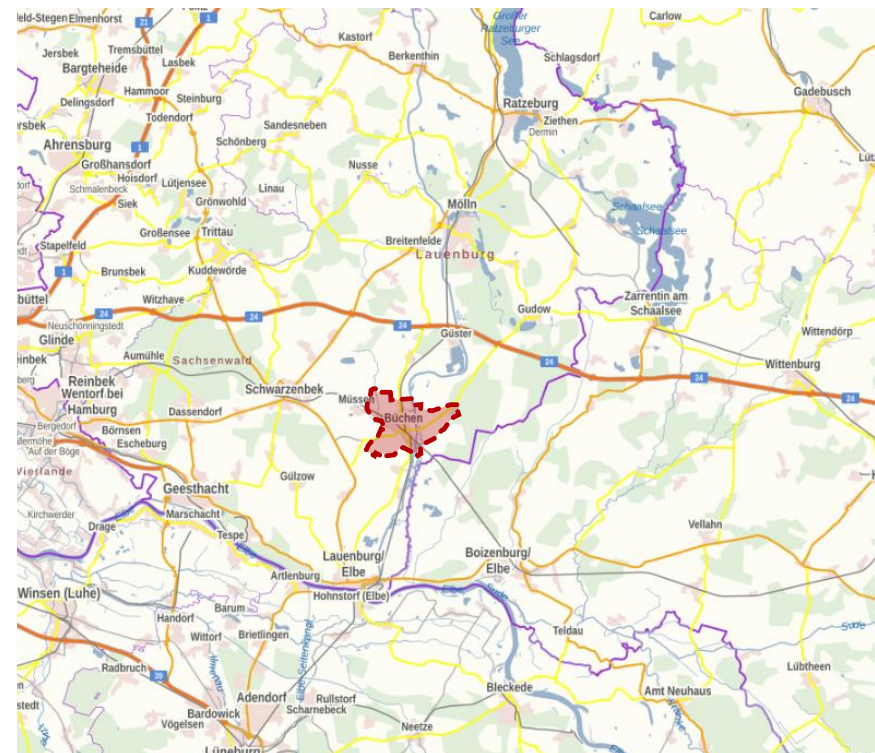
1 Bestands- und Informationserhebung

1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Büchen

- Büchen ist eine Gemeinde mit 5.864 Ew.² im Kreis Herzogtum Lauenburg im südlichen Schleswig-Holstein. Die Gemeinde ist außerdem Verwaltungssitz des Amtes Büchen, in dem rd. 14.000 Ew. leben.
- Die Gemeinde Büchen ist relativ jung, sie entstand 1937 aus den ehemals eigenständigen Dörfern Nüssau, Pötrau und Büchen-Dorf. Aufgrund dieser Entstehungsgeschichte verfügt Büchen nicht über einen historisch gewachsenen Ortskern. Dieser Umstand spiegelt sich auch in der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsnutzungen im Gemeindegebiet wider.
- Durch das Gemeindegebiet fließt der Elbe-Lübeck-Kanal. Südöstlich von Büchen verläuft die Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern.
- Die Gemeinde Büchen zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Am Bahnhof Büchen, wo sich die Bahnstrecken Berlin / Schwerin – Hamburg sowie Lübeck – Lüneburg kreuzen, halten zahlreiche Züge des Nah- und Fernverkehrs. Täglich nutzen rund 4.700 Fahrgäste (Stand: Februar 2019) den Bahnhof Büchen nicht nur zum Ein- oder Aussteigen, sondern auch zum Umstieg. In der Gemeinde kreuzen sich die Landesstraßen L200 und L205 als innerörtliche Hauptverkehrsachsen. Die L205 führt in nordöstlicher Richtung in rd. 10 km Entfernung zur A24-Anschlussstelle Gudow und in südwestlicher Richtung in rd. 5 km zur B209 (Lauenburg/Elbe – Schwarzenbek). Die L200 führt in Richtung Norden in rd. 8 km zur A24-Anschlussstelle Hornbek und dann weiter in Richtung Mölln. In südlicher Richtung führt die L200 in rd. 12 km Entfernung nach Lauenburg/Elbe.

Abb. 1: Lage der Gemeinde Büchen im Raum



Kartenbasis: GeoBasis-DE / BKG 2019

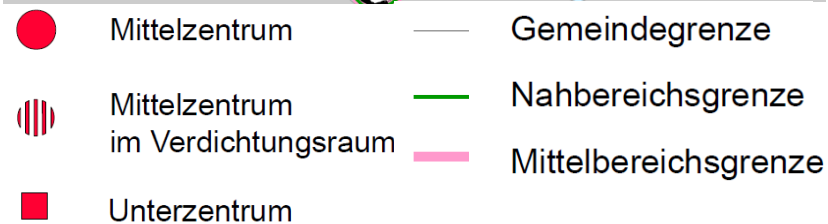
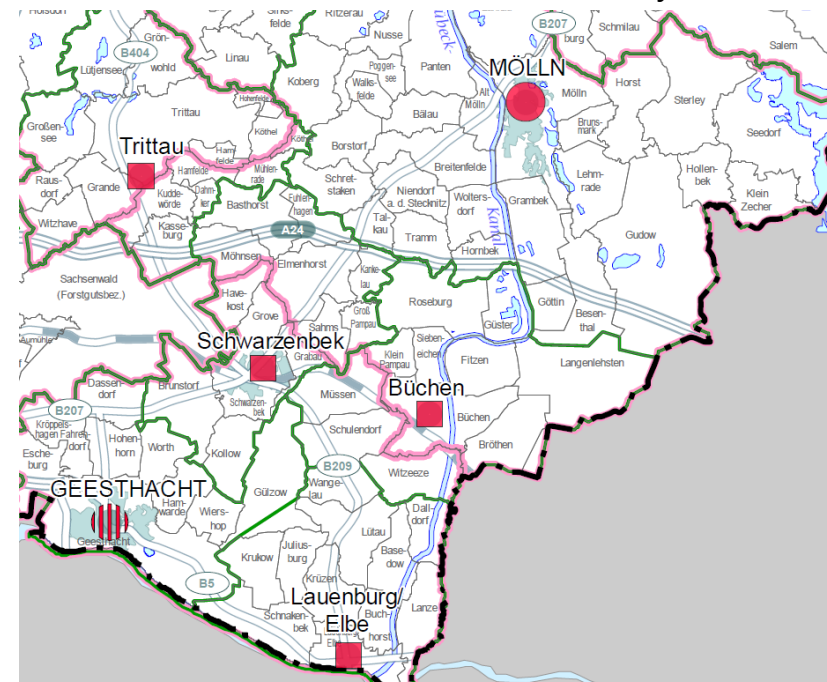
Bearbeitung: cima 2019

² Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.03.2018

1.1.2 Zentralörtliche Funktion und Verflechtungsbereich

- Der Gemeinde Büchen ist raumordnerisch die Funktion eines **Unterzentrums** zugewiesen. Als solches soll die Gemeinde Büchen „für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs“ sicherstellen³.
- Zum **Nahbereich**, also dem unterzentralen Verflechtungsbereich von Büchen gehören die Gemeinden Bröthen, Fitzen, Güster, Klein Pampau, Langenlehsten, Müssen, Roseburg, Schulendorf, Siebeneichen und Witzeze⁴. In diesen Gemeinden leben zusammen 5.990 Personen. Einschließlich der eigenen Bevölkerung hat Büchen somit einen unterzentralen Versorgungsauftrag für 11.854 Personen⁵.
- Die Gemeinde Büchen ist dem Mittelbereich von Mölln zugeordnet. Das bedeutet, dass das Mittelzentrum Mölln für Büchen die „die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs“ sicherstellen soll⁶. Auch die Gemeinden des nördlichen Nahbereichs von Büchen (Bröthen, Fitzen, Güster, Klein Pampau, Langenlehsten, Roseburg, Siebeneichen) sind dem Mittelbereich Mölln zugeordnet. Die südlichen Gemeinden des Nahbereichs Büchen (Müssen, Schulendorf, Witzeze) sind hingegen dem Mittelbereich von Geesthacht zugeordnet (vgl. Abb. 2).
- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind neben den erwähnten Mittelzentren Mölln und Geesthacht vor allem die Unterzentren Schwarzenbek und Lauenburg/Elbe. Außerdem befindet sich Büchen zwischen den Oberzentren Lüneburg (rd. 30 km), Hamburg (rd. 40 km), Lübeck (rd. 45 km) und Schwerin (rd. 55 km).

Abb. 2: Unterzentrum Büchen im zentralörtlichen System



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

³ B I 2.2.3 Abs. 1 LEP SH 2010

⁴ Verordnung zum Zentralörtlichen System Schleswig-Holstein (ZÖSysV SH) 2009

⁵ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.03.2018

⁶ B I 2.2.2 Abs. 1 LEP SH 2010

1.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Fünf-Jahres-Vergleich (2013 bis 2018) verzeichnete die Gemeinde Büchen einen Bevölkerungszuwachs um 3,8 % (von 5.651 auf 5.864 Ew.). In den Gemeinden des Nahbereichs lag der Bevölkerungszuwachs insgesamt bei rd. 4,1 %. Damit war der Bevölkerungszuwachs in Büchen und dem Nahbereich etwas geringer als im gesamten Landkreis Herzogtum Lauenburg (4,3 %), lag aber deutlich über dem Landesdurchschnitt (+ 3,0 %).
- Die positive Bevölkerungsentwicklung in Büchen wie im Landkreis Herzogtum Lauenburg insgesamt kann zu einem Großteil sicherlich auf die räumliche Nähe zur Metropole Hamburg zurückgeführt werden. Die Gemeinde Büchen, die zusätzlich über gute verkehrsinfrastrukturelle Rahmenbedingungen verfügt (vgl. S. 5), auch in den kommenden Jahren von der positiven Entwicklung der Metropolregion Hamburg partizipieren wird. Das Ortsentwicklungskonzept⁷ geht auf Grundlage von Berechnungen des Pestel-Instituts davon aus, dass die Bevölkerung in Büchen bis zum Jahr 2025 auf 6.394 Ew. wachsen wird, bei bedarfsgerechter Wohnbauentwicklung könnte die Bevölkerung demnach sogar auf 6.618 Ew. im Jahr 2025 ansteigen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Büchen im Vergleich

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

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018

Bearbeitung: cima 2019

⁷ Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen, GSP Ingenieurgesellschaft mbH 2016; auf Datengrundlage von: Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen, ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. 2016

Beschäftigtendaten

- Im Fünf-Jahres-Vergleich (2012 bis 2017)⁸ verzeichnete Büchen eine deutlich positive Entwicklung der **Beschäftigtenzahl** um +15,7 %. Somit hatten im Jahr 2017 2.378 Beschäftigte einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Büchen. Der Beschäftigtenzuwachs in Büchen überstieg damit die ebenfalls positive Entwicklung im Landkreis (+12,1 %) sowie in Schleswig-Holstein insgesamt (+12,6 %). Für die Gemeinden des Nahbereichs werden aufgrund der geringen Betriebs- und Beschäftigtenzahlen aus Datenschutzgründen keine
- Die Gemeinde Büchen weist einen relativ ausgeglichenen **Pendlersaldo** auf, wobei sowohl die Zahl der Einpendler als auch die Zahl der Auspendler relativ hoch ist. Zum Vergleich: Während rd. 75 % der in Büchen Beschäftigten in die Gemeinde einpendeln und daran gemessen rd. 71 % auspendeln, sind es im Landkreis gemessen an den Beschäftigten nur rd. 39 % Einpendler, aber 92 % Auspendler. Dies deutet darauf hin, dass Büchen nicht nur ein beliebter Wohnort für Auspendler ist, sondern ebenfalls eine hohe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort hat.

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

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

Bearbeitung: cima 2019

⁸ Für das Jahr 2018 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch keine Beschäftigten- und Pendlerdaten vor. Als Vergleichszeitraum werden daher die Jahre 2012 bis 2017 herangezogen.

1.3 Ergebnisse der Befragungen zum Einkaufsverhalten

1.3.1 Methodik

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

Für die Befragungen wurden drei unterschiedliche Befragungswege gewählt:

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

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

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

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

Thematisch hatte die Befragung folgende Schwerpunkte:

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

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

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

Telefonische Haushaltsbefragung

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

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

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

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

Vor-Ort-Befragung

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

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

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

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

Schriftliche Befragung in Büchener Geschäften

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

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

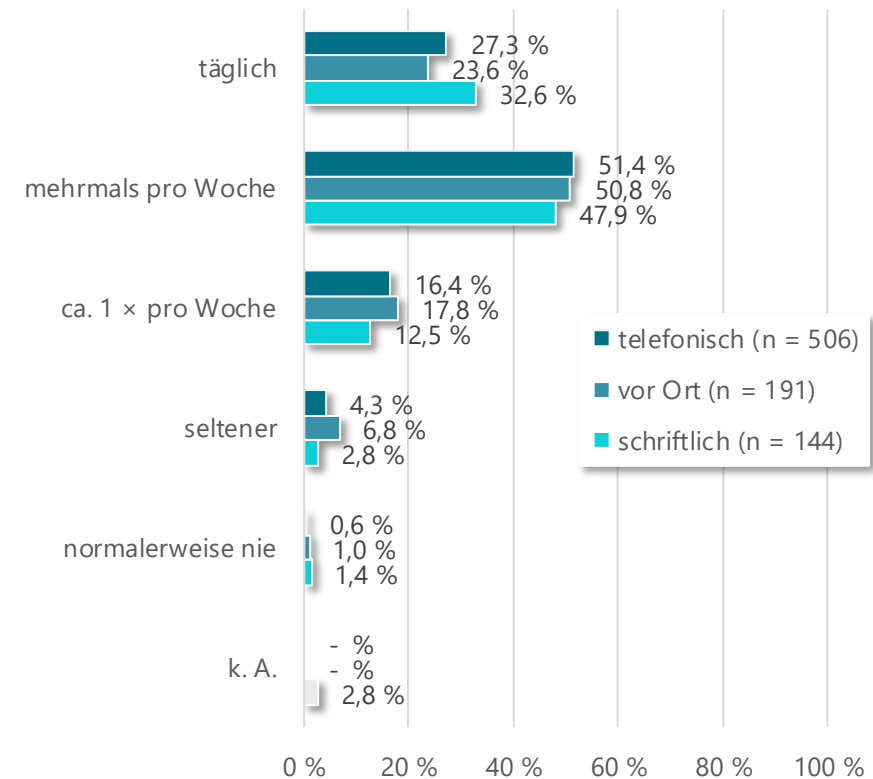
Das Verteilen und Einsammeln der Fragebögen erfolgte durch die Büchener Wirtschaftsvereinigung e.V. (BWV). Insgesamt konnten über diesen Befragungsweg 144 vollständig ausgefüllte Fragebögen aus 18 teilnehmenden Geschäften ausgewertet werden.

1.3.2 Besuchshäufigkeit

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

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

Abb. 5: Besuchshäufigkeit für Einkäufe und Erledigungen in Büchen



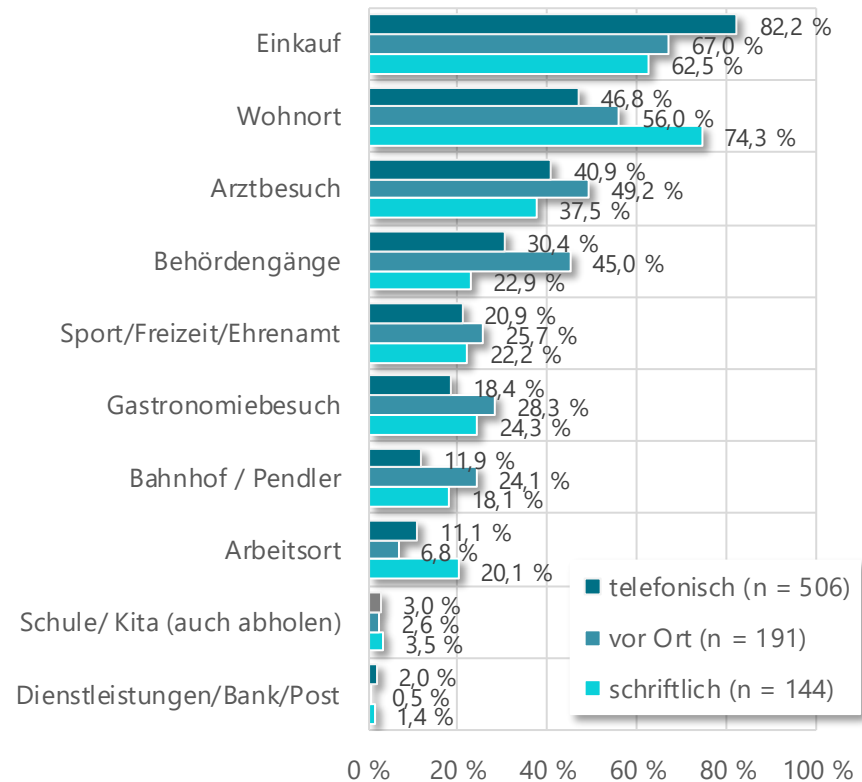
Bearbeitung: cima 2019

1.3.3 Aufenthaltsgründe

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

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

Abb. 6: Gründe für den Aufenthalt in Büchen



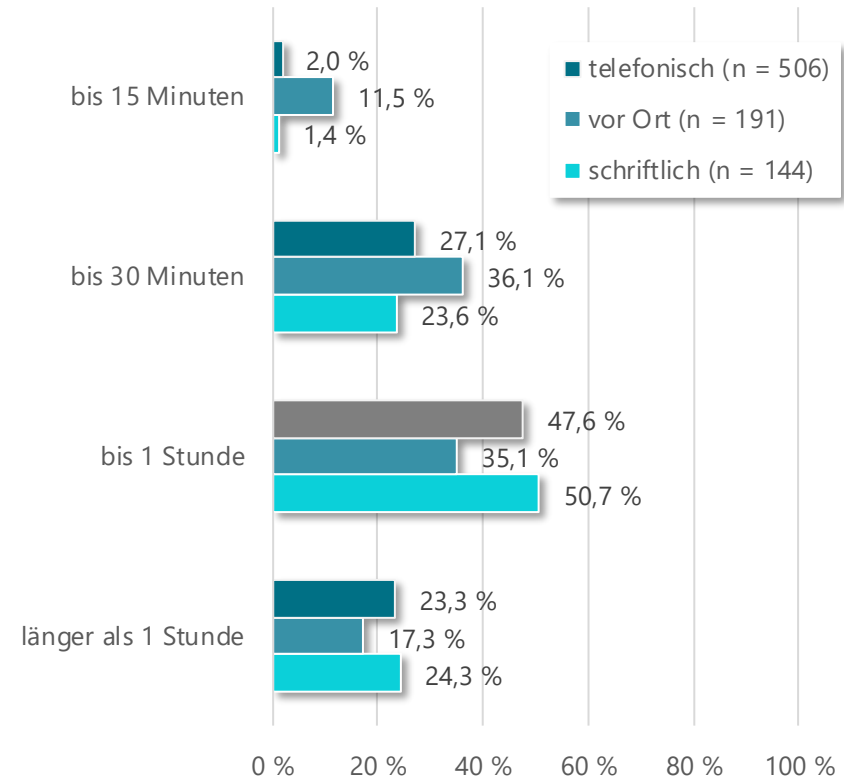
Bearbeitung: cima 2019

1.3.4 Aufenthaltsdauer

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

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

Abb. 7: Aufenthaltsdauer für Erledigungen in Büchen



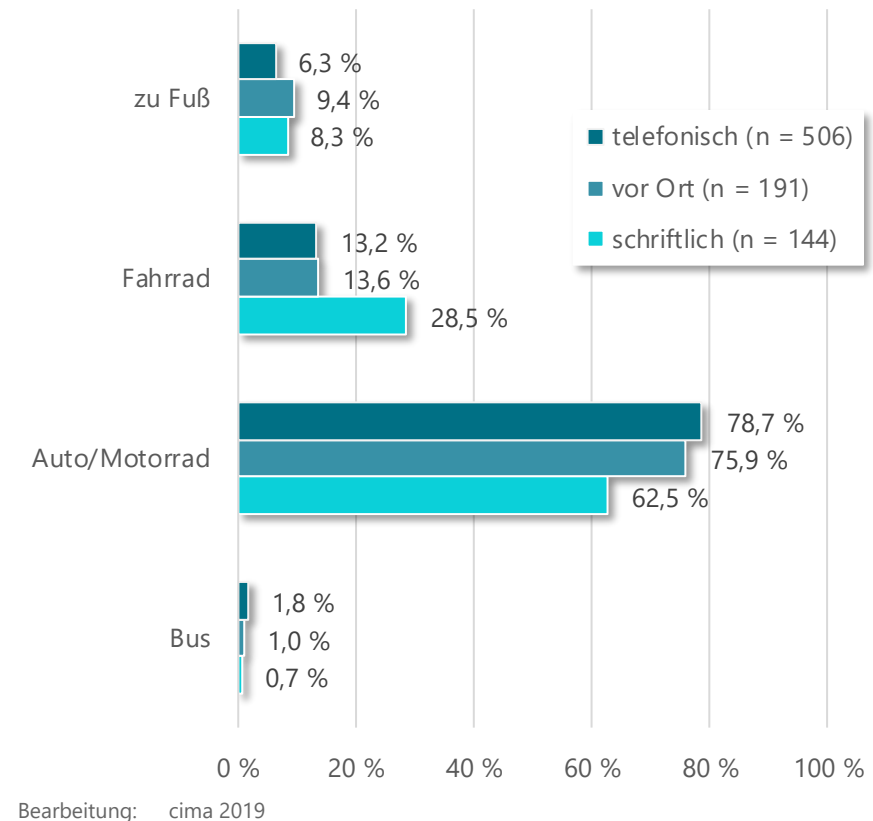
Bearbeitung: cima 2019

1.3.5 Verkehrsmittelwahl

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

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

Abb. 8: Verkehrsmittelwahl für Erledigungen in Büchen

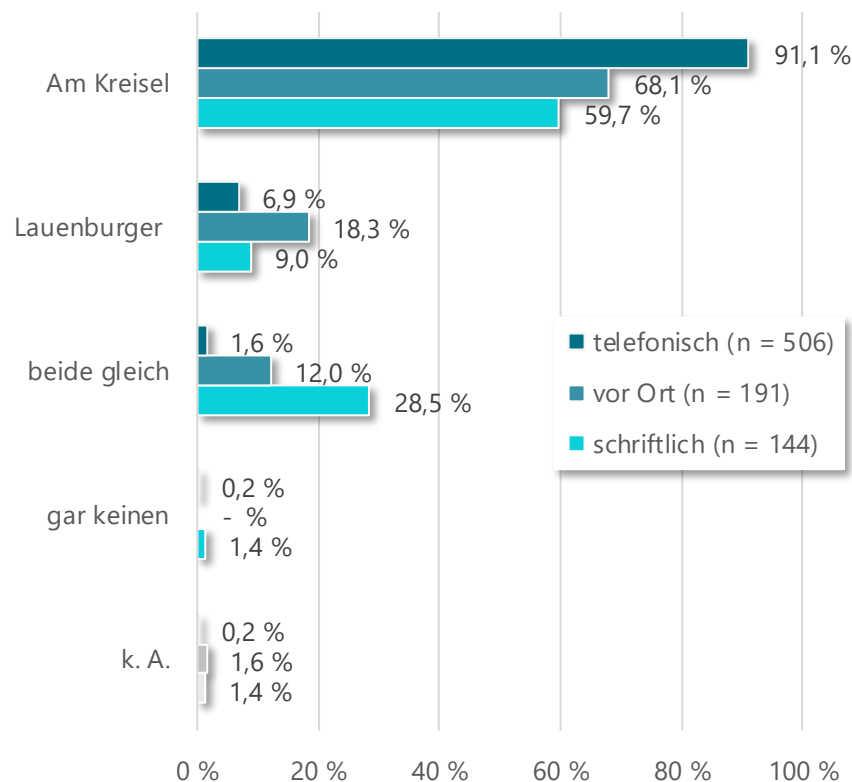


1.3.6 Bevorzugter Einkaufsstandort in Büchen

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

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

Abb. 9: Bevorzugter Einkaufsstandort in Büchen



Bearbeitung: cima 2019

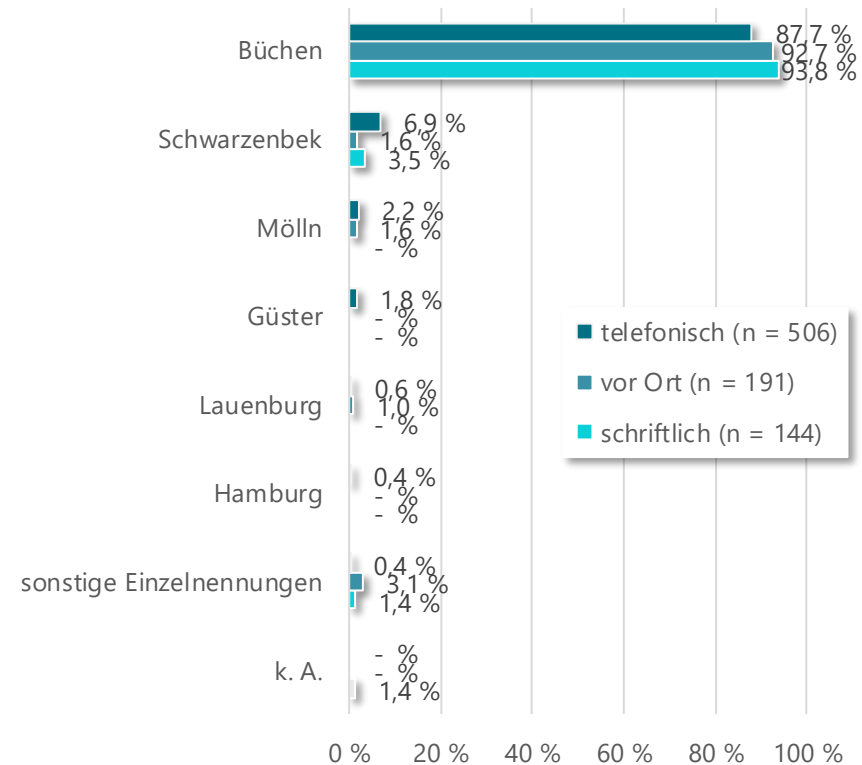
1.3.7 Haupteinkaufsorte nach Branchen

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

Lebensmittel

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

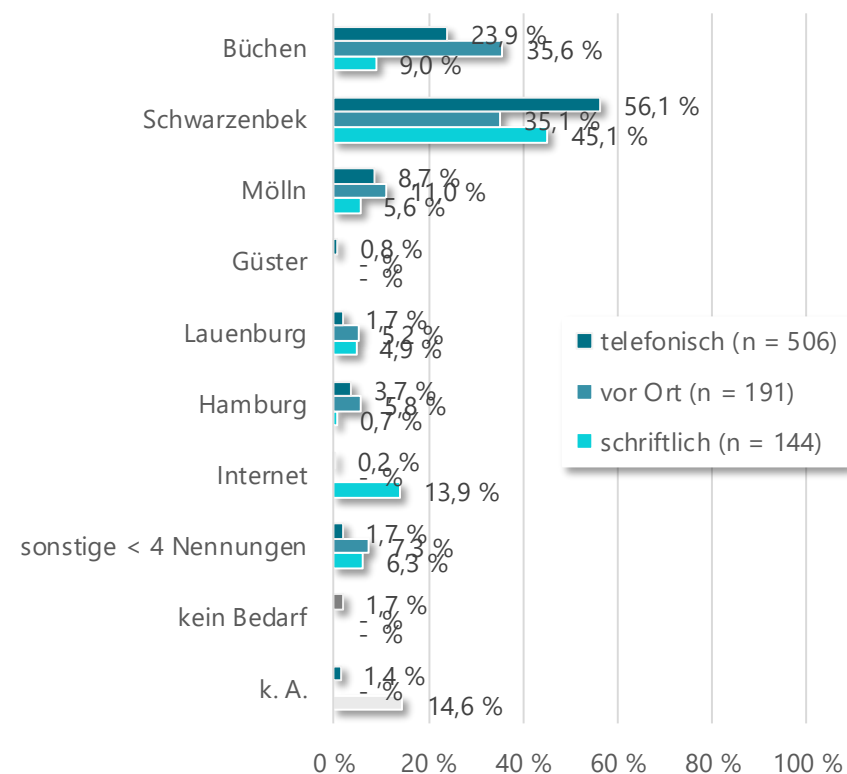
Abb. 10: Haupteinkaufsorte für Lebensmittel



Bearbeitung: cima 2019

Drogeriewaren

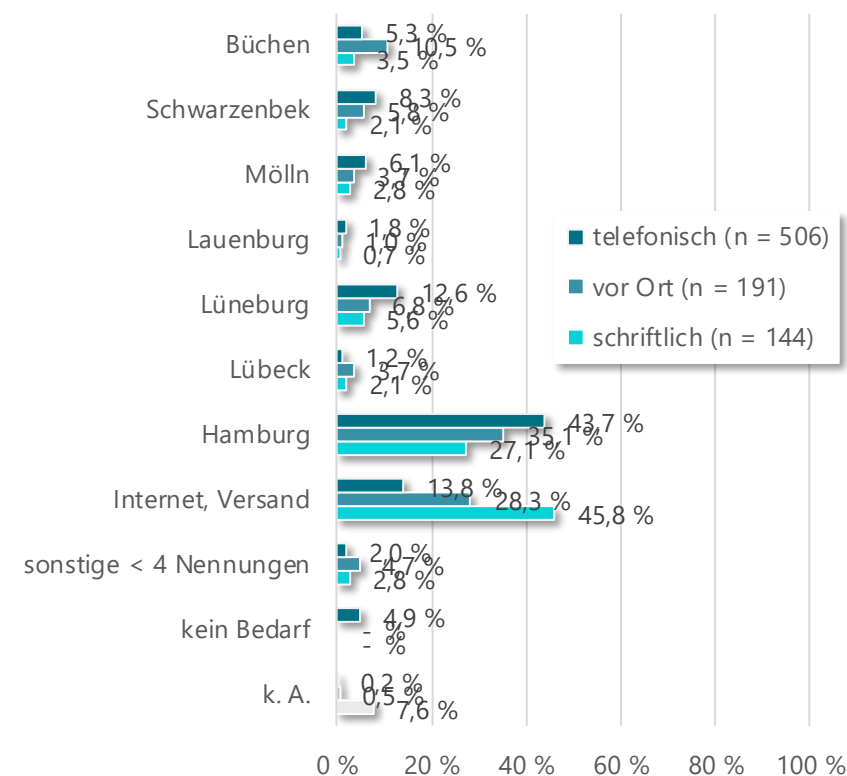
- Obgleich in Büchen kein Drogeriemarkt vorhanden ist, nannten immerhin 24,0 % aller Befragten Büchen als ihren Haupteinkaufsort für Drogeriewaren.
- Mit Abstand bedeutendster Haupteinkaufsort für Drogeriewaren ist Schwarzenbek (49,5 % aller Befragten).

Abb. 11: Haupteinkaufsorte für Drogeriewaren

Bearbeitung: cima 2019

Bekleidung

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

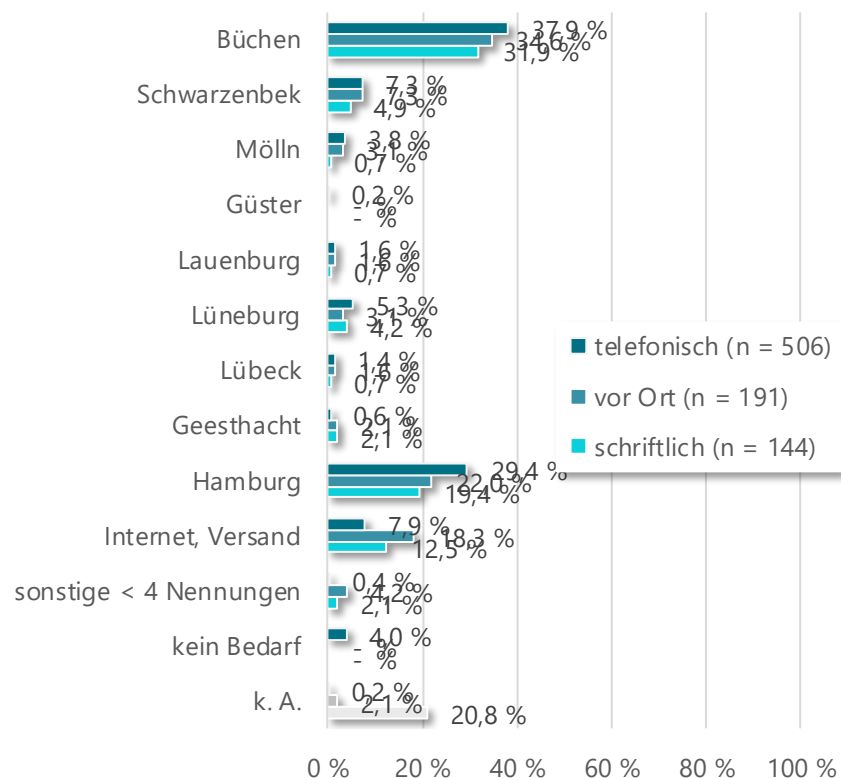
Abb. 12: Haupteinkaufsorte für Bekleidung

Bearbeitung: cima 2019

Schuhe

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

Abb. 13: Haupteinkaufsorte für Schuhe

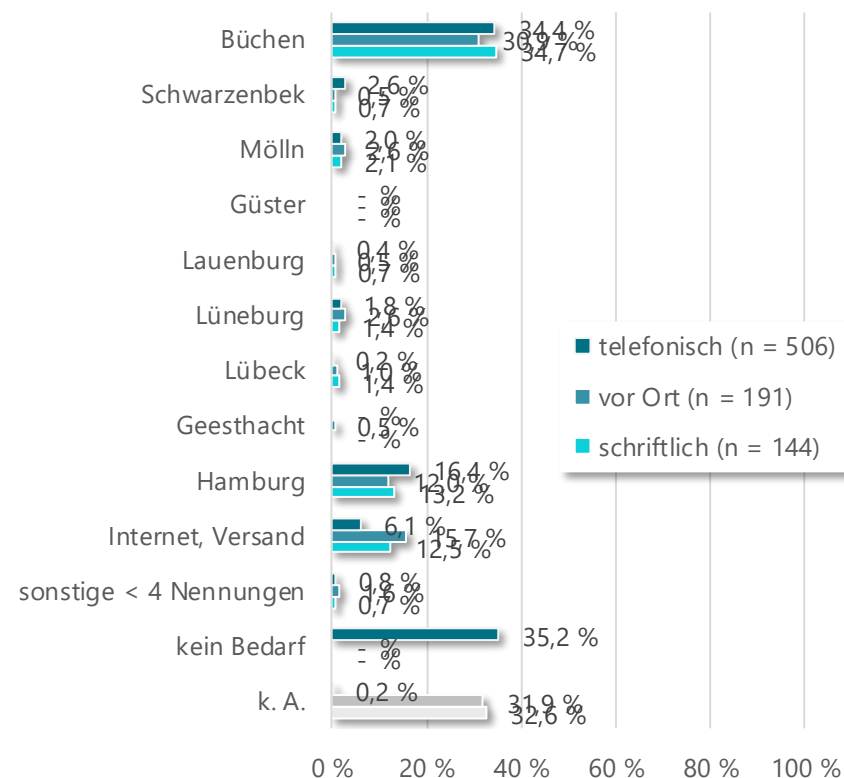


Bearbeitung: cima 2019

Uhren/Schmuck

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

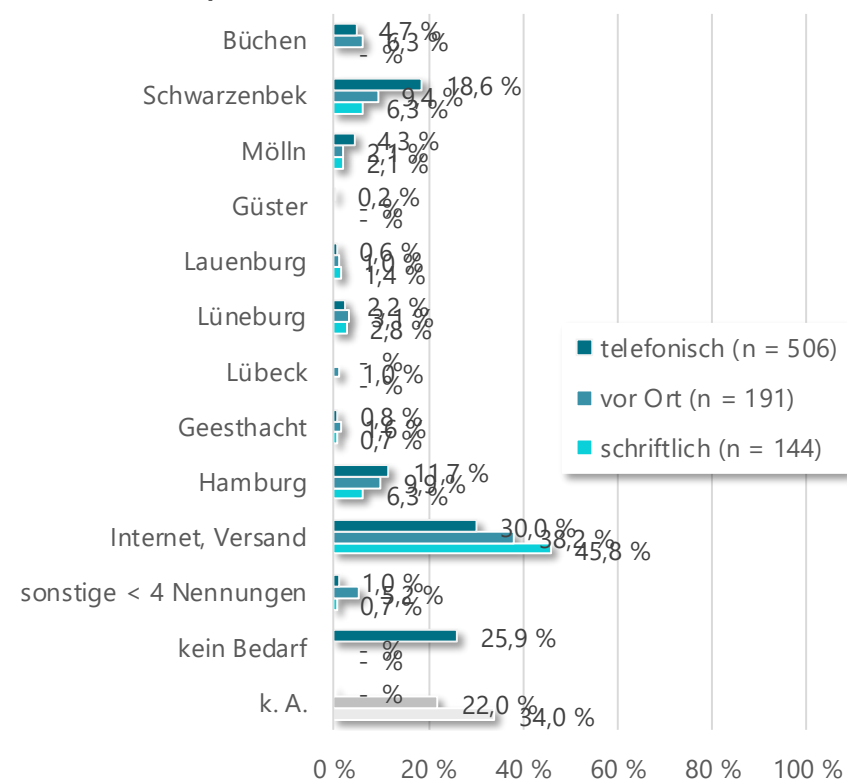
Abb. 14: Haupteinkaufsorte für Uhren/Schmuck



Bearbeitung: cima 2019

Bücher

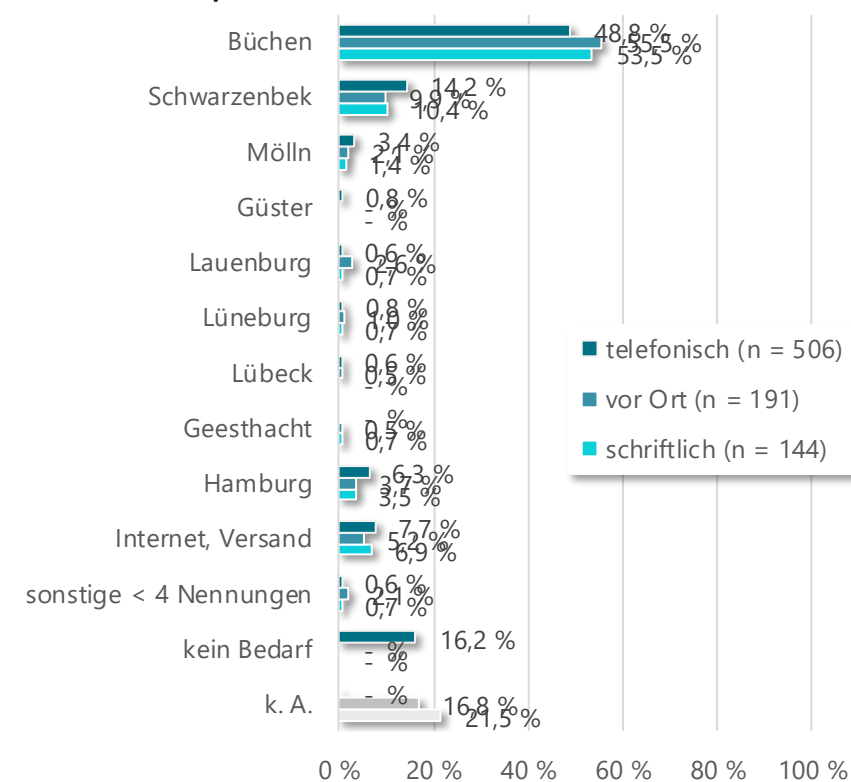
- Im Sortiment Bücher ist analog zum bundesweiten Trend auch bei den Befragten in Büchen das Internet der meistgenannte Haupteinkaufsort (34,6 % über alle Befragungswege). Auf den Rängen zwei und drei folgen Schwarzenbek (14,4 %) und Hamburg (10,3 %). Büchen wurde lediglich von 4,3 % aller Befragten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

Abb. 15: Haupteinkaufsorte für Bücher

Bearbeitung: cima 2019

Schreibwaren/Büroartikel

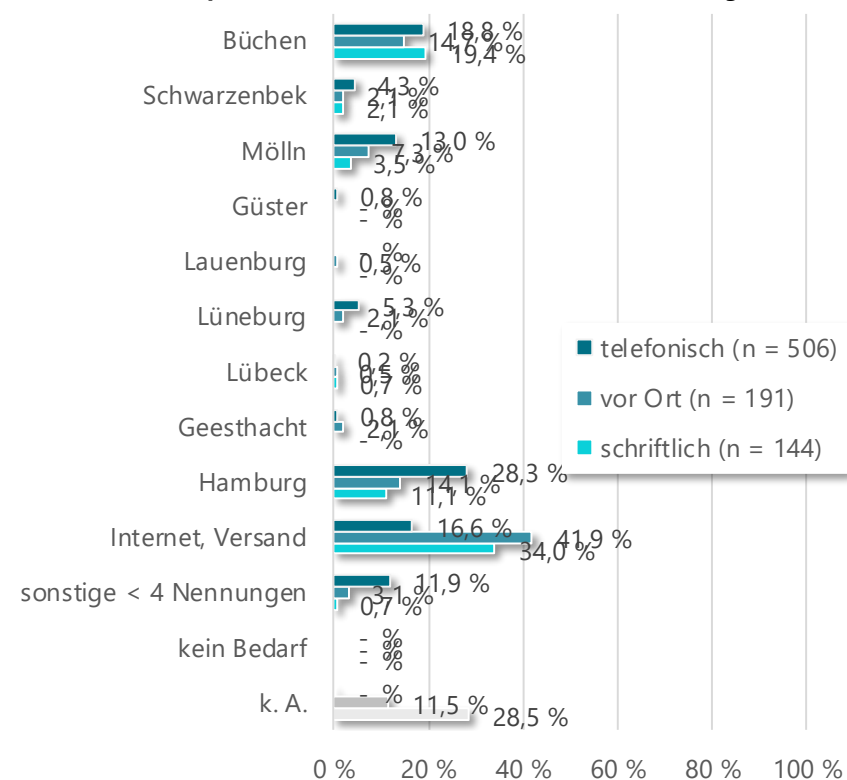
- Mehr als die Hälfte (51,1 %) aller Befragten gaben an, Schreibwaren und Büroartikel hauptsächlich in Büchen einzukaufen. Am zweithäufigsten wurde Schwarzenbek genannt (12,6 % aller Befragten).
- Internet und Versandhandel kommen hier auf 7,0 % aller Nennungen.

Abb. 16: Haupteinkaufsorte für Schreibwaren/Büroartikel

Bearbeitung: cima 2019

Elektroartikel/Unterhaltungselektronik

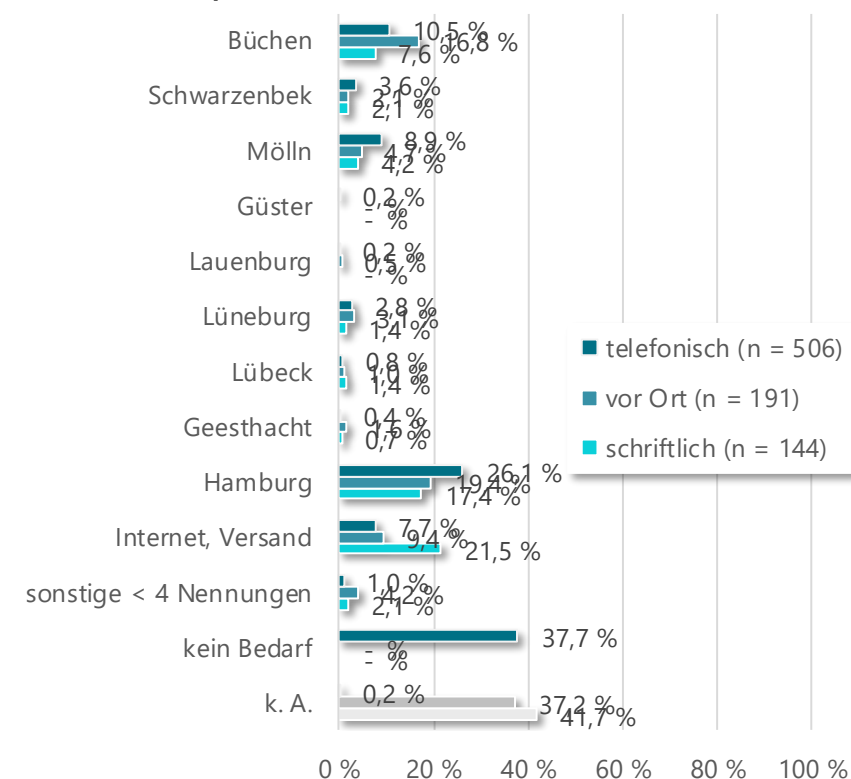
- Entsprechend dem bundesweiten Trend ist auch für die Büchener Befragten das Internet der häufigste Einkaufsort für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik (25,3 % aller Befragten). Bedeutendster stationärer Haupteinkaufsort ist Hamburg mit 22,1 % aller Nennungen.
- Aber auch Büchen kommt immerhin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

Abb. 17: Haupteinkaufsorte für Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik

Bearbeitung: cima 2019

Hausrat/Glas/Porzellan

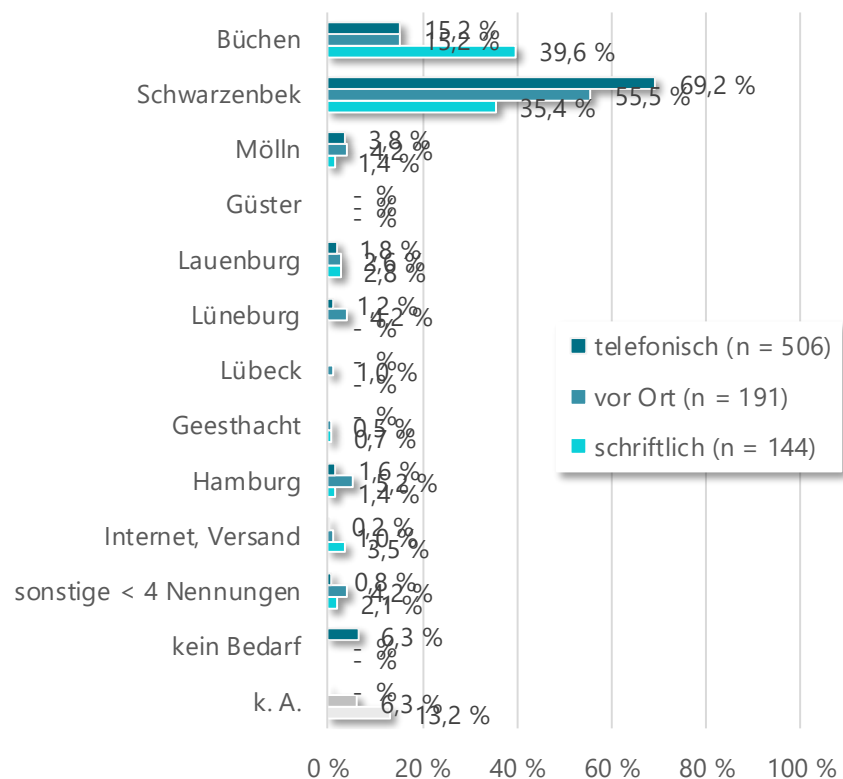
- Meistgenannter Haupteinkaufsort für Hausrat/ Glas/ Porzellan ist Hamburg mit 23,1 % der Nennungen über alle Befragungswege. Büchen folgt auf dem zweiten Rang mit 11,4 %. Und auf dem dritten Rang liegt das Internet mit 10,5 %.
- Zudem gaben insgesamt 38,4 % aller Befragten an, keinen Bedarf an Hausrat/Glas/Porzellan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

Abb. 18: Haupteinkaufsorte für Hausrat/Glas/Porzellan

Bearbeitung: cima 2019

Baumarktartikel, Gartenbedarf

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

Abb. 19: Haupteinkaufsorte für Baumarktartikel, Gartenbedarf

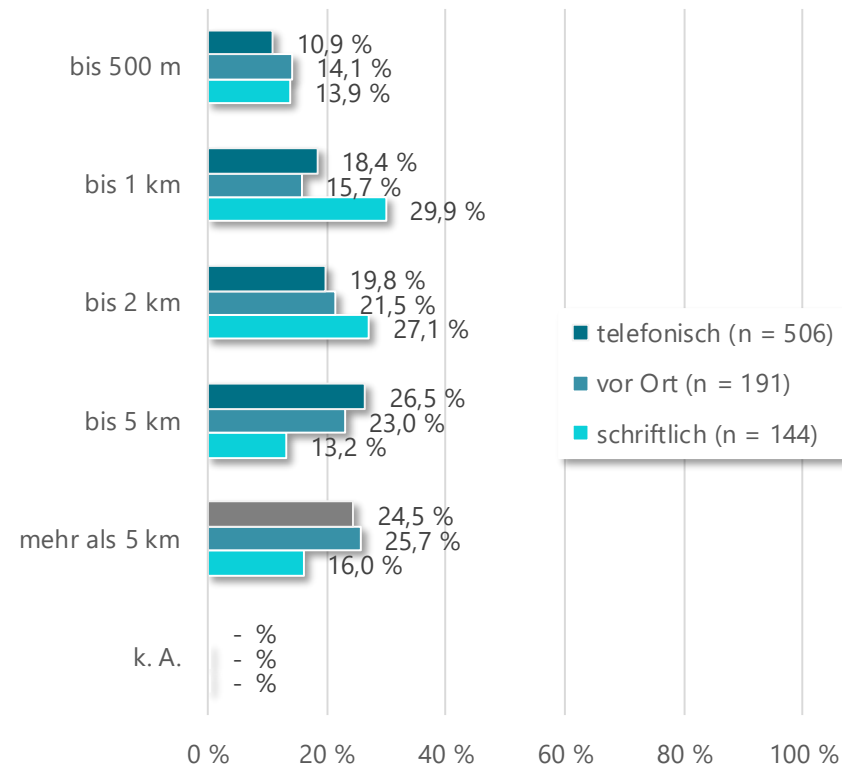
Bearbeitung: cima 2019

1.3.8 Entfernung des Haupteinkaufsortes für Lebensmittel

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

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

Abb. 20: Entfernung des Haupteinkaufsortes für Lebensmittel



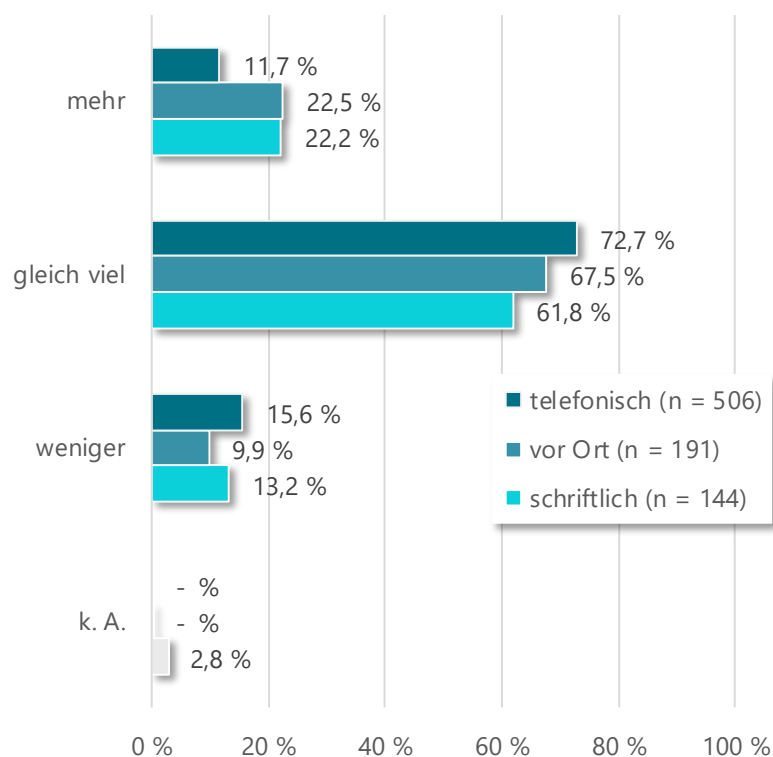
Bearbeitung: cima 2019

1.3.9 Veränderung der Einkaufsorientierung

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

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

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

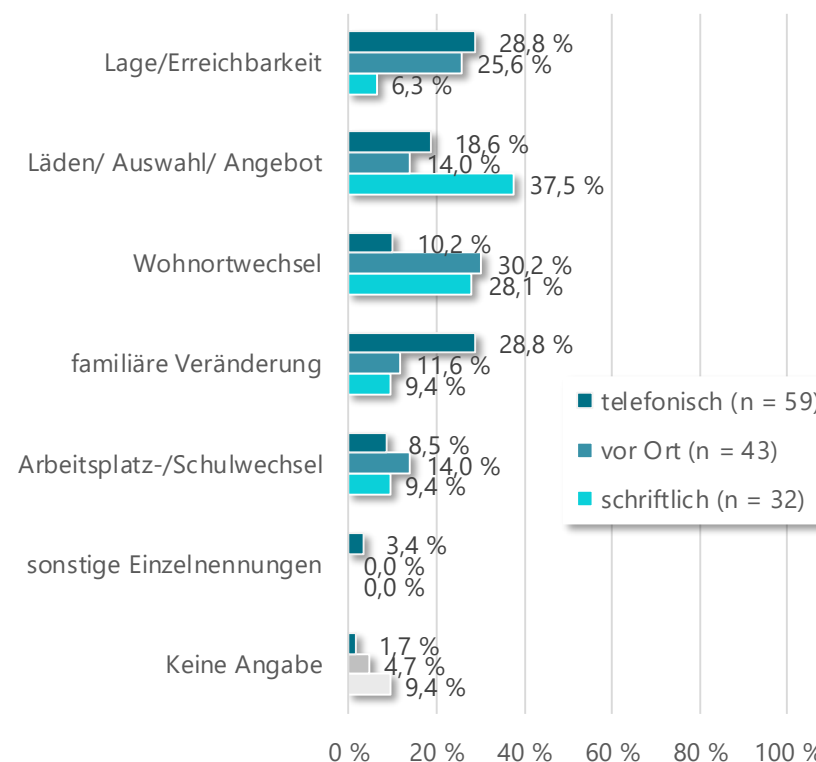


Bearbeitung: cima 2019

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

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

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

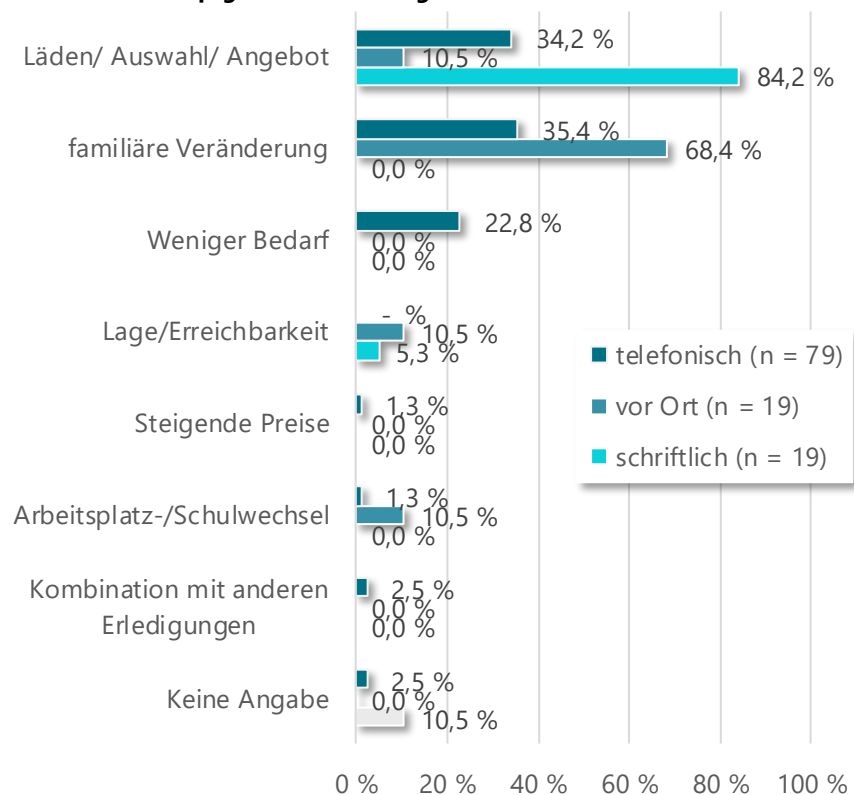


Bearbeitung: cima 2019

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

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

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



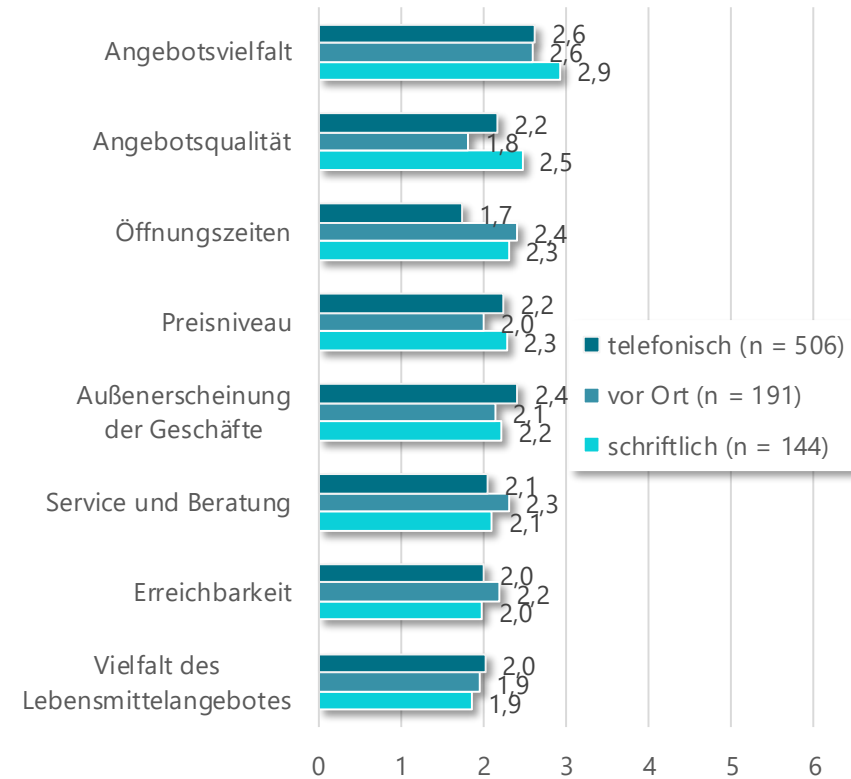
Bearbeitung: cima 2019

1.3.10 Qualitative Bewertung des Einzelhandels

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

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

Abb. 24: Benotung von Eigenschaften des Büchener Einzelhandels



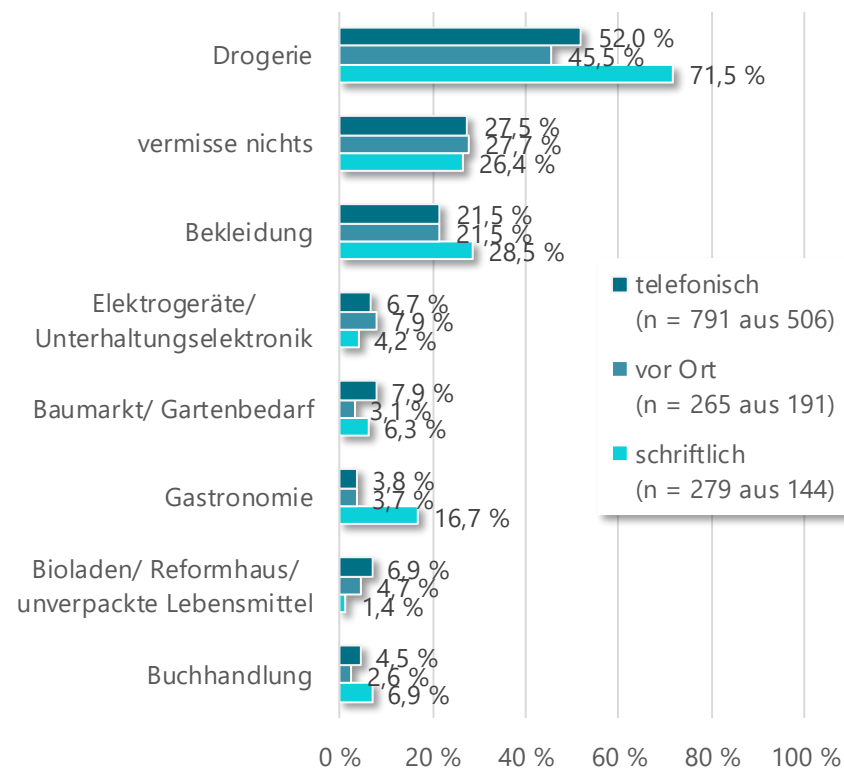
Bearbeitung: CIMA 2019

1.3.11 Vermisste Angebote

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

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

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



Bearbeitung: cima 2019

1.4 Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung

1.4.1 Methodik

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

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

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

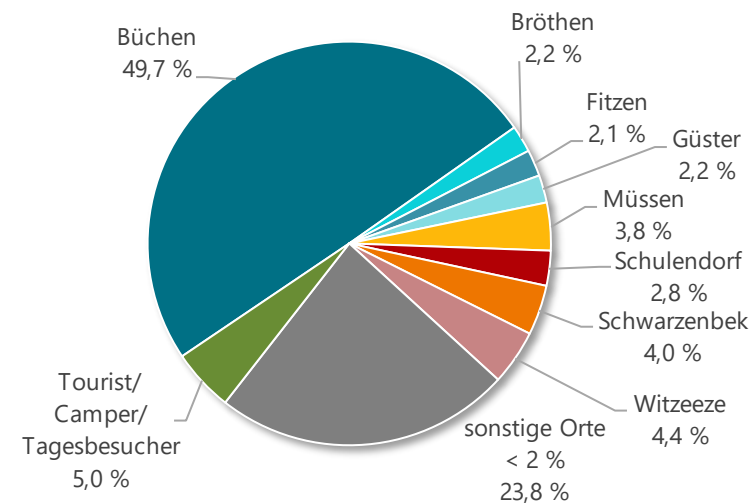
Die vorbereiteten Strichlisten wurden durch die BWV in den Geschäften verteilt und zum Ende des Erhebungszeitraums auch wieder von dieser eingesammelt.

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

1.4.2 Kundenherkunft

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

Abb. 26: Herkunft der Kunden im Büchener Einzelhandel



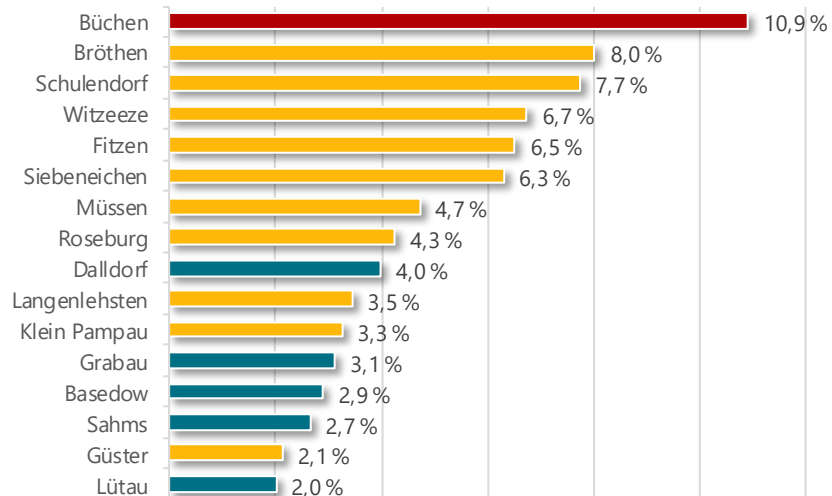
Bearbeitung: cima 2019

1.4.3 Gewichtete Kundenherkunft

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

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

Abb. 27: Kundenherkunft gewichtet nach Gemeindegröße (Bevölkerungszahl)



Bearbeitung: cima 2019

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

1.5 Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial

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

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

Die Berechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindungen (vgl. Kap. 2.1.1) basiert auf den Ergebnissen einer Huff-Kaufkraftstromanalyse für die Gemeinde Büchen und das Umland. Das Huff-Modell quantifiziert die Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum⁹. Einflussgrößen sind vor allem

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

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

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

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

▪ Büchen	5.864 Ew.	▪ Müssen	1.123 Ew.
▪ Bröthen	309 Ew.	▪ Roseburg	543 Ew.
▪ Fitzen	367 Ew.	▪ Schulendorf	464 Ew.
▪ Güster	1.274 Ew.	▪ Siebeneichen	256 Ew.
▪ Klein Pampau	627 Ew.	▪ Witzeze	873 Ew. ¹⁰
▪ Langenlehsten	154 Ew.		

Somit besteht die **Nachfragebasis** für den Büchener Einzelhandel aus insgesamt **11.854 Einwohnern**.¹¹

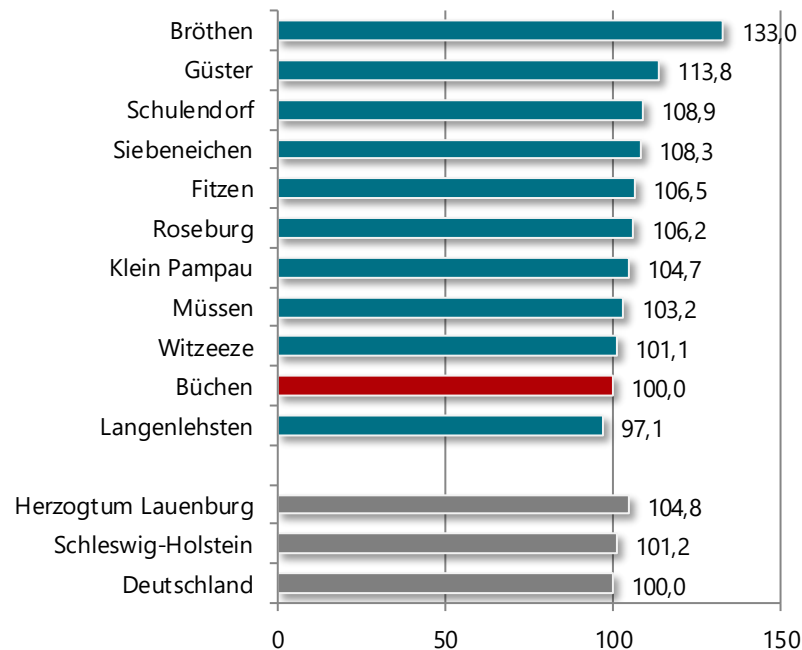
⁹ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“ (= „Abgrenzen und Abschätzen eines Einzugsgebietes“). Die CIMA interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen aus Ortsbegehungen, den Angaben aus den Expertengesprächen usw. abgestimmt.

¹⁰ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bevölkerung am 31.03.2018

¹¹ Die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung (vgl. Kap. 1.4) zeigen, dass auch aus anderen Gemeinden in begrenztem Umfang Kaufkraft nach Büchen fließt, was unter anderem auf Pendlerverflechtungen (vgl. Kap. 1.2) sowie auf touristische Effekte (Wochenendhäuser, Campingplätze usw.) zurückzuführen ist. Für diese Gemeinden hat Büchen aber aus raumordnerischer Sicht keinen Versorgungsauftrag, weshalb sie bei der Berechnung der Nachfragebasis für den Büchener Einzelhandel nicht berücksichtigt werden.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials¹² im Unterzentrum Büchen und dem Nahbereich erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern. Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.366 € für das Jahr 2018 zugrunde gelegt, der mithilfe der Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Gemeinde Büchen (100,0¹³) bzw. der jeweiligen Gemeinde im Nahbereich angepasst wird.

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



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2018
 Bearbeitung: cima 2019

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

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

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

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

¹² Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

¹³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2018; Bundesdurchschnitt = 100

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

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

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

Bearbeitung: cima 2019

Rundungsdifferenzen möglich

1.6 Leistungsdaten des Einzelhandels in Büchen

1.6.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

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

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

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

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

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

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

Bearbeitung: cima 2019

1.6.2 Einzelhandelszentralität

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

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

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

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

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

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

Bearbeitung: CIMA 2019

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

Periodischer Bedarf:

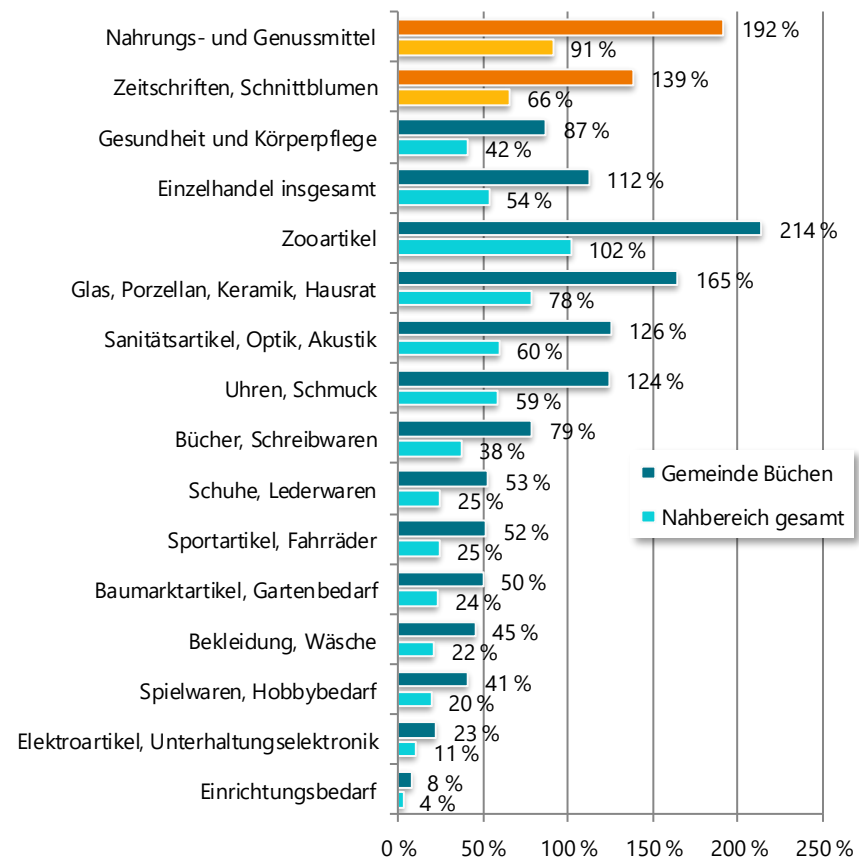
- Im periodischen Bedarf erreicht das Unterzentrum Büchen bereits eine gute Einzelhandelszentralität von 82 % im gesamten Nahbereich.
- In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nähert sich der Nahbereich Büchen bei einer Einzelhandelszentralität von 91 % rein rechnerisch einer Vollversorgung an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

Aperiodischer Bedarf:

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

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

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



Bearbeitung: cima 2019

2 Zentren- und Standortstruktur in Büchen

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

Die cima hat die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Büchen anhand rechtlicher und planerischer Vorgaben (vgl. hierzu Kap. 2.1.1) vorgenommen. Bei der Abgrenzung wurden neben vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch zentrenprägende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche/soziale Einrichtungen etc.) berücksichtigt, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen stehen. Darüber hinaus wurde nicht nur der Ist-Zustand in die Betrachtung einbezogen, sondern auch absehbare und planerisch gewollte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.

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

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße
- Zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße

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

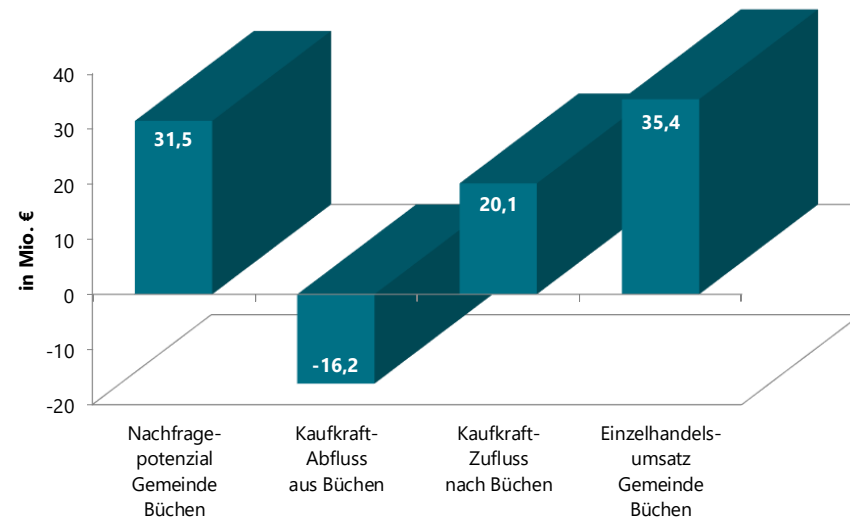
Neben den beiden zentralen Versorgungsbereichen gibt es als weiteren bedeutenden Einzelhandelshandelsstandort in Büchen den „ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor“ im westlichen Gemeindegebiet. Weitere Standorte mit großflächigem nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Einzelhandel gibt es darüber hinaus in Büchen nicht.

2.1.1 Kaufkraftstromanalyse

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

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

Abb. 33: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen



Bearbeitung: cima 2019

2.2 Vorbemerkung zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße

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

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

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

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

Abb. 34: Leistungsdaten des ZVB Möllner Straße

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

Bearbeitung: cima 2019

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

Abb. 35: Einzelhandel im ZVB Möllner Straße



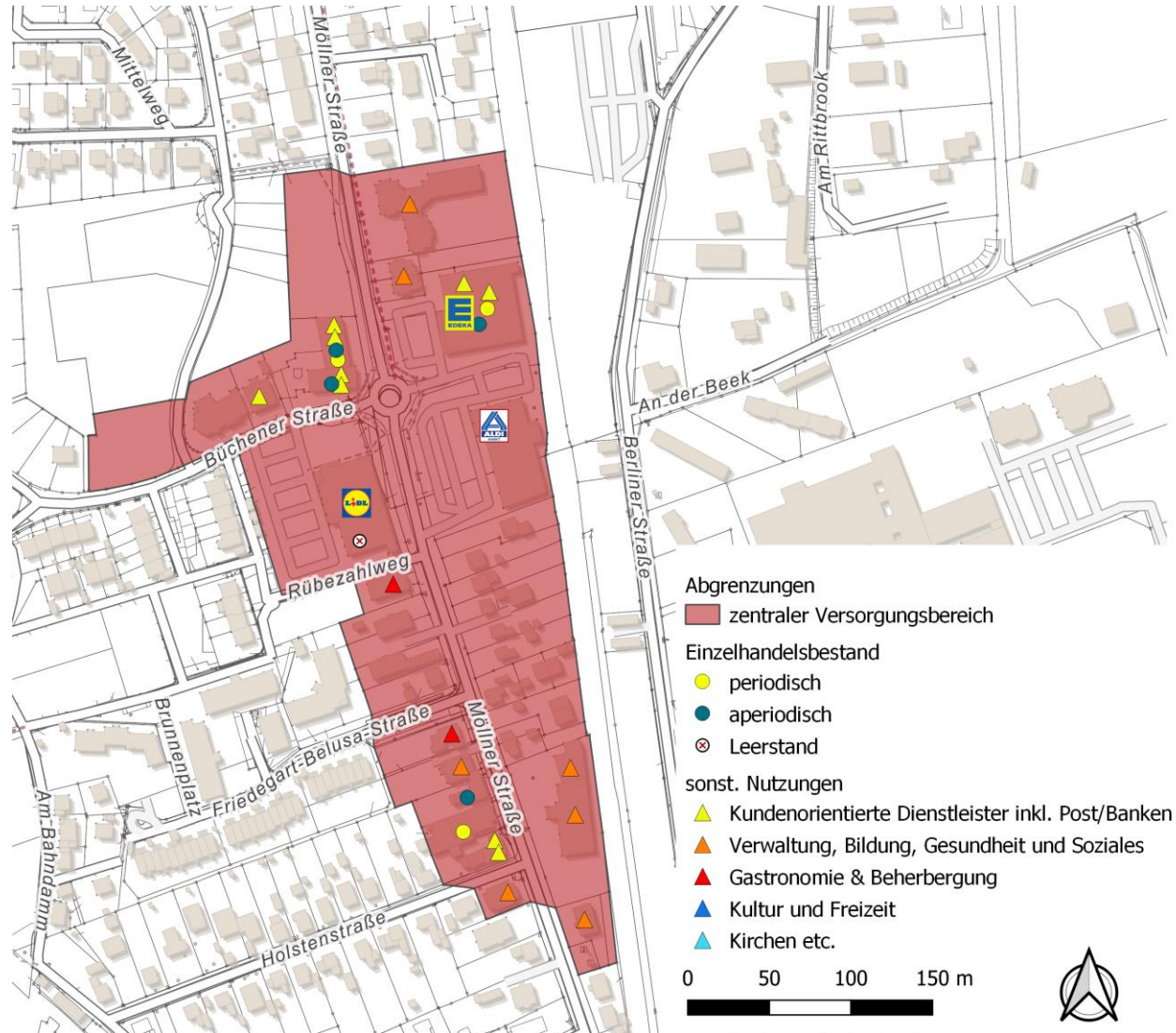
Fotos: cima 2018

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

Als weitere mögliche Entwicklungsfläche wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Teilfortschreibung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Parkplatz des LIDL-Marktes zur Diskussion gestellt. Der Pächter des Areals hatte in diesem Zusammenhang eine Planskizze vorgelegt, die aufzeigen sollte, dass auf dem südlichen Bereich des Parkplatzes des ansässigen LIDL-Marktes ein Drogeriemarkt errichtet werden könnte. Eine Prüfung der cima hat ergeben, dass diese Fläche aufgrund ihrer Lage im zentralen Versorgungsbereich zwar grundsätzlich für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geeignet wäre, dass aber vorab Fragen zur Stellplatzzahl, zur Verkehrsbelastung auf der Möllner Straße (Kreisel) sowie zum Immissionsschutz zu klären wären. Im weiteren Verlauf hat die Bauaufsichtsbehörde bestätigt, dass für den Standort (Lebensmitteldiscounter + Drogeriemarkt) mindestens 130 Stellplätze erforderlich wären, die aber nach einer teilweisen Überbauung des Lidl-Parkplatzes nicht mehr realisierbar wären. Die Fragen zum Verkehr und zum Schallschutz hat der Grundstückspächter offengelassen. Abschließend hat sich die Gemeindevertretung mit diesen Sachverhalten auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund der genannten Problematiken der Lidl-Parkplatz als Standort für einen Drogeriemarkt in Büchen nicht geeignet ist¹⁴.

¹⁴ vgl. Beschluss zur Vorlage GV Bü/06.21/Fortsch der Gemeindevertretung Büchen vom 15.06.2021

Abb. 36: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Möllner Straße



Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018
 Bearbeitung: cima 2019

2.4 Zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße

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

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

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

Abb. 37: Leistungsdaten des ZVB Lauenburger Straße

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

Bearbeitung: cima 2019

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

Abb. 38: Einzelhandel im ZVB Lauenburger Straße

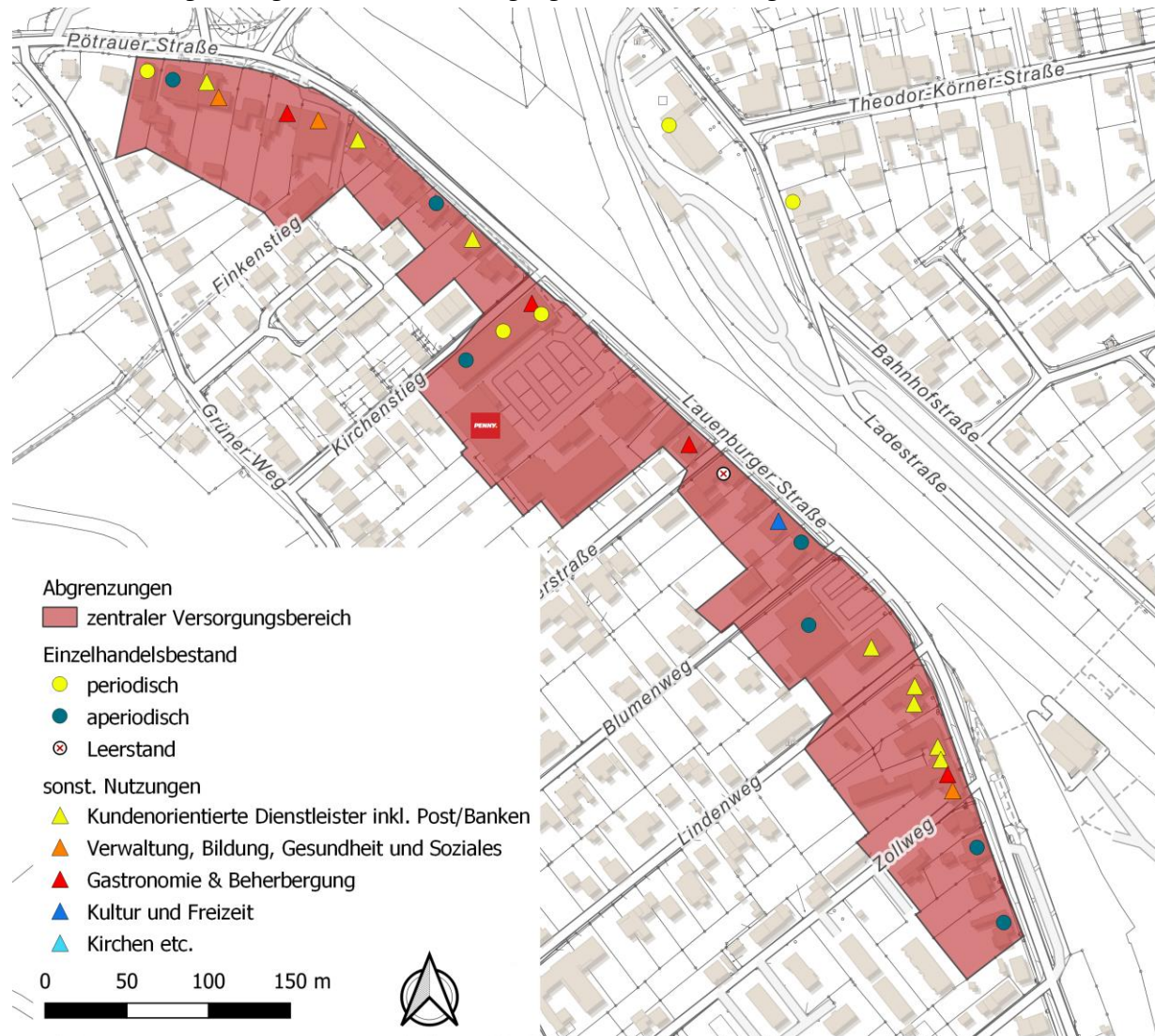


Fotos: cima 2018

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

Der ZVB Lauenburger Straße ist überwiegend geprägt von kleineren Läden, die sich teilweise in Wohnhäusern befinden. Aufgrund der sehr schmalen, durch Wohnbebauung und die Bahntrasse eingegengten Struktur (vgl. Abb. 39) stehen Flächen für größere Neuansiedlungen gegenwärtig und auch in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung. Im ZVB Lauenburger Straße ist daher ein signifikantes Flächenwachstum des Einzelhandels nicht realisierbar. Auch ein Drogeriemarkt, wie er für den ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor geplant ist, kann im ZVB Lauenburger Straße nicht untergebracht werden.

Abb. 39: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Lauenburger Straße



Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018
 Bearbeitung: cima 2019

2.5 Ergänzender Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor (in Planung)

Der Standort Pötrauer Tor befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von Büchen, westlich anschließend an den gewachsenen Ortsteil Pötrau und integriert in die dort entstehenden neuen Wohngebiete Großer Sandkamp (B-Plan Nr. 55) und Frachtweg / Schlickweg (Entwurf B-Plan Nr. 58).

Wie bereits im Ortsentwicklungskonzept¹⁵ dargestellt, wird sich die weitere Siedlungsentwicklung in Büchen schwerpunktmäßig in diesem westlichen Bereich des Gemeindegebietes vollziehen. Der Standortbereich an der Pötrauer Straße wurde daher im Einzelhandelskonzept 2018 als am besten geeignet für die Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes identifiziert (vgl. Kap. 3: Nahversorgungskonzept). Hinsichtlich eines geeigneten Betriebstyps hat die cima einen Lebensmittelvollsortimenter empfohlen, da es bisher in Büchen zwar bereits drei Lebensmitteldiscounter, aber nur einen Lebensmittelvollsortimenter gibt.

Außerdem wurde bereits im EHK 2018, unter anderem im Rahmen der Befragungen zum Einkaufsverhalten (siehe Kap. 1.3), der Bedarf zur Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Büchen deutlich. 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 hatten rd. 54 % aller Befragten angegeben, dass sie das Angebot eines Drogeriemarktes in Büchen vermissen – dies war die Top-Antwort aller vermissten Angebote.

Die cima hat sich ausführlich mit den Flächenverfügbarkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen Möllner Straße und Lauenburger Straße auseinandergesetzt. In beiden Bereichen gibt es keine größeren Freiflächen, die für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit den heutigen Flächenanforderungen für Verkauf und Parken geeignet wären. Die geplante Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Pötrau bietet daher aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht die beste Möglichkeit,

einen Drogeriemarkt in siedlungsstrukturell integrierter Lage im Büchener Gemeindegebiet anzusiedeln.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitverfahren für den Standort Pötrauer Tor wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung¹⁶ durchgeführt, in der die Auswirkungen des neuen Standortes auf die bestehenden Strukturen in Büchen, also insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße, untersucht wurden. Außerdem gab es im Anschluss eine Abstimmung mit der Abteilung Landesplanung Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein. Im Ergebnis wurden folgende Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingeordnet:

- Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) inkl. Bäcker mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche

Darüber hinaus sind, abgesehen von temporären Verkaufseinrichtungen auf dem Parkplatz (z.B. Spargelstand, Erdbeerstand, Hähnchengrillwagen, Weihnachtsbaumverkauf u.ä.), keine weiteren zentrenprägenden Nutzungen wie Dienstleistungsangebote, Gastronomie oder öffentliche und soziale Einrichtungen an dem Standort geplant. Der Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor wird also hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion deutlich hinter der Vielfältigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche zurückbleiben. Das bedeutet, dass für andere Besorgungen über den Lebensmittel- und Drogeriewareneinkauf hinaus die Kunden auch weiterhin die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße aufsuchen müssen und sollen.

Im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes Pötrauer Straße werden in absehbarer Zukunft (nach Fertigstellung des

¹⁵ Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen, GSP Ingenieurgesellschaft mbH 10/2016

¹⁶ Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen, cima 11/2019

Wohngebietes Frachtweg / Schlickweg) rd. 1.600 Menschen wohnen, für die der Standort eine wohnortnahe, d.h. fußläufig erreichbare Nahversorgung sicherstellen wird. Darüber hinaus wäre der Standort auch für die Wohnbevölkerung der westlich angrenzenden Gemeinden Müssen, Schulendorf und Wangelau die am nächsten gelegene Nahversorgungsmöglichkeit. Da an dem Standort der einzige Drogeriemarkt Büchens entstehen soll, ist außerdem davon auszugehen, dass auch Verbraucher aus dem übrigen Gemeindegebiet von Büchen sowie aus den sonstigen Gemeinden des Büchener Nahbereichs den Standort mit gewisser Regelmäßigkeit aufsuchen würden.

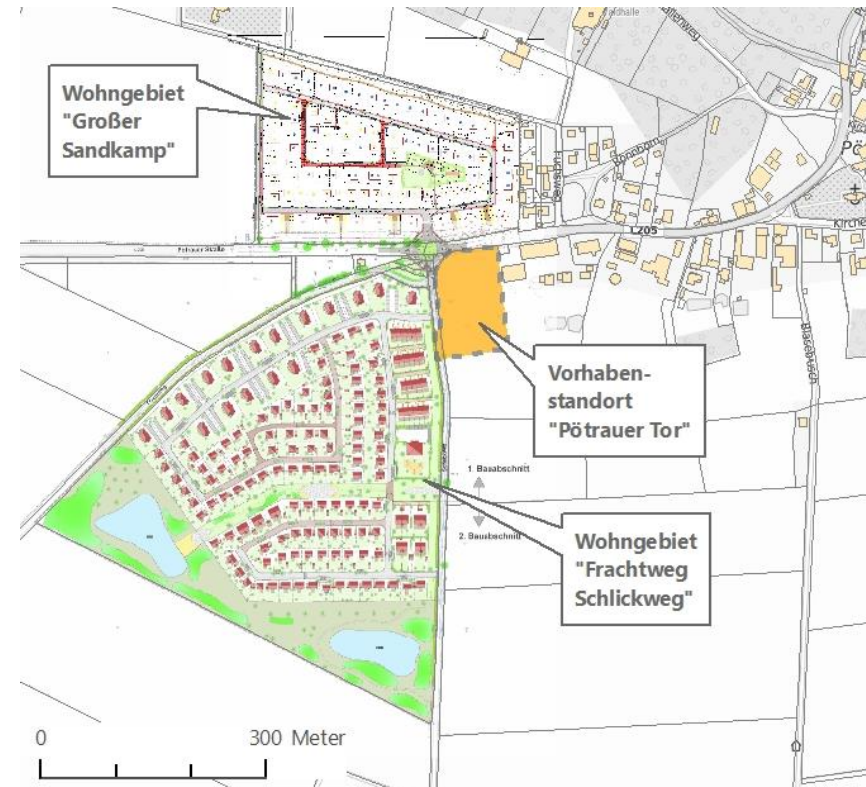
Somit wird dem Standort absehbar eine Versorgungsfunktion zukommen, die über die wohnortnahe Versorgung des fußläufigen Umfelds deutlich hinausgeht. Andererseits wird es sich wie beschrieben nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handeln und der Standort soll sich auch zukünftig nicht zu einem dritten zentralen Versorgungsbereich von Büchen weiterentwickeln. Er wird daher als **ergänzender Nahversorgungsstandort** Pötrauer Tor definiert und soll in dieser Funktion planungsrechtlich abgesichert werden.

Abb. 40: Geplanter Standort des ergänzenden Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor



Foto: cima 2019

Abb. 41: Lage des herausgehobenen Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor (= Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „Pötrauer Tor“)



Kartenbasis: GeoBasis-DE / BKG 2019; ALKIS Gemeinde Büchen 2018
 Bild-Overlays: Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 55 „Großer Sandkamp“: Ingenieur-gemeinschaft 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

2.6 Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet von Büchen

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

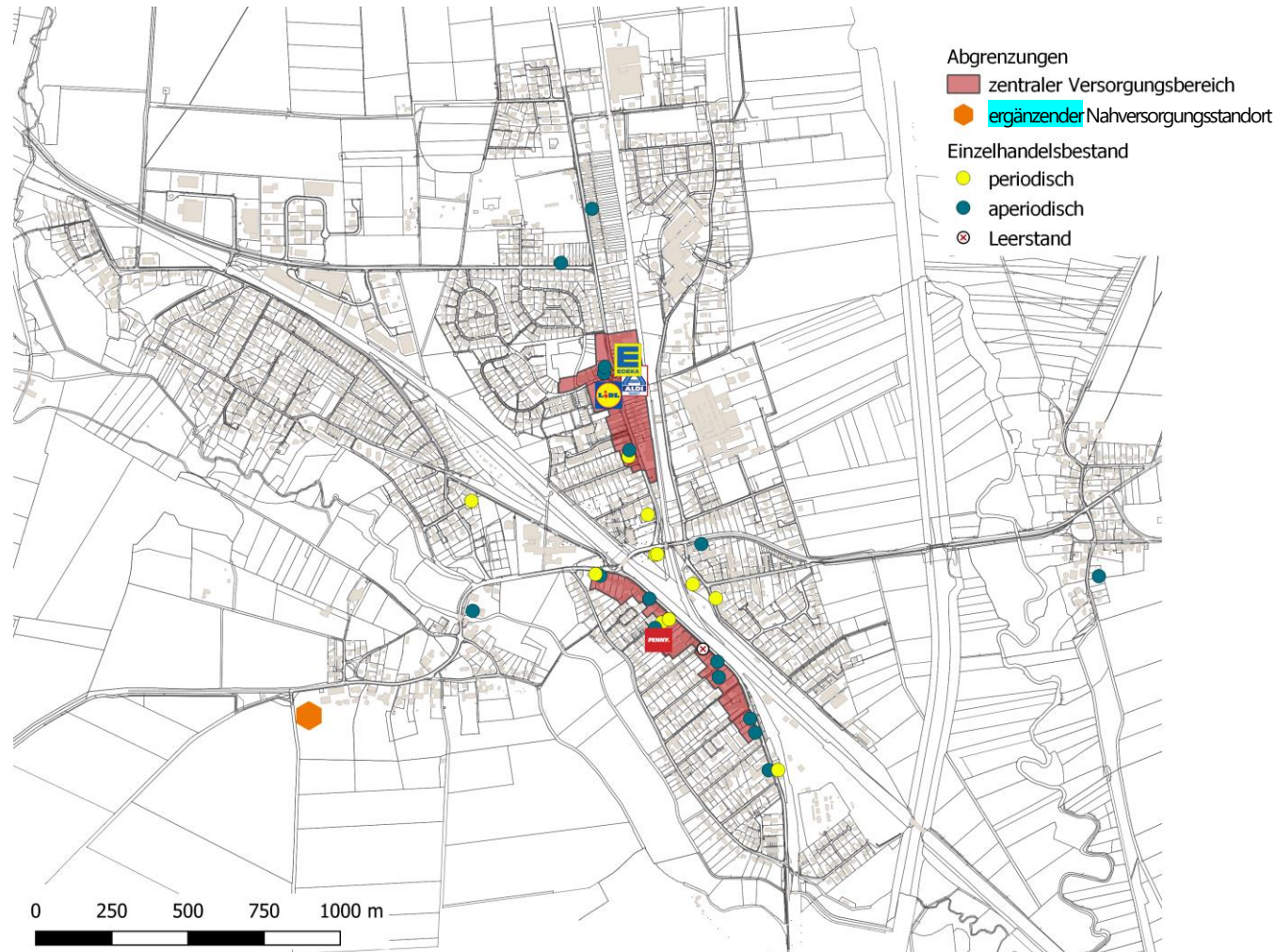
- An der Straße **Zwischen den Brücken** ist ein neues Geschäftshaus entstanden, in dessen Erdgeschoss sich ein Bäcker sowie eine Apotheke mit Sanitätswarenabteilung befinden. Darüber hinaus ist dort eine Sparkassenfiliale untergebracht und in den Obergeschossen Gesundheitsversorgung sowie Büros. Im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

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

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

2.7 Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Büchen

Abb. 42: Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Büchen



Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018
Bearbeitung: cima 2020

3 Nahversorgungskonzept

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

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹⁷. Untersuchungen haben ergeben, dass Distanzen von mehr als rd. 700 Metern zum Lebensmittelmarkt nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund verwendet die CIMA auch in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen eine Distanz von 700 Metern als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 43 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der Büchener Lebensmittelmärkte (einschließlich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor). Aus der Karte ist abzulesen, dass große Teile der Wohnbevölkerung im Umfeld der Möllner Straße und der Lauenburger Straße mindestens einen Lebensmittelnahversorger fußläufig erreichen können, während die Bereiche Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf und Steinautal nicht über eine fußläufig erreichbare Nahversorgung verfügen. Der Ortsteil Pötrau einschließlich der dort neu entstehenden Wohngebiete verfügt aktuell ebenfalls nicht über fußläufige Versorgungsmöglichkeiten, soll zukünftig aber durch den ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor fußläufig versorgt werden.

Die Zulässigkeit neuer Lebensmittelnahversorger in Büchen soll zukünftig daran gemessen werden, ob der jeweilige Vorhabenstandort dazu beitragen würde, eine Lücke im Nahversorgungsnetz zu schließen, das heißt, ob dadurch für wesentliche Teile der Bevölkerung eine fußläufige Erreichbarkeit hergestellt werden würde, die bislang keine fußläufig erreichbare Nahversorgung hatten. Räumlich nicht ausreichend nahversorgte Bereiche sind wie beschrieben aus aktueller Sicht (nach Realisierung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor) nur noch in den Bereichen Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf sowie im Steinautal zu finden.

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

Die weitere Siedlungsentwicklung Büchens wird sich zukünftig schwerpunktmäßig im westlichen Gemeindegebiet, im Bereich des Ortsteils Pötrau, vollziehen¹⁸. Hier ist mit dem Großen Sandkamp nördlich der Pötrauer Straße bereits ein neues Wohngebiet für rd. 350 Personen erschlossen. Südlich der Pötrauer Straße entstehen in zwei Abschnitten weitere Baugebiete für zusätzlich etwa 1.000 Personen¹⁹. Somit leben absehbar künftig allein rd. 1.600 Personen in einem 10 Minuten-Gehzeitradius um den geplanten ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor. Rechnet man noch die Bevölkerung Steinautals sowie der angrenzenden Nahbereichsgemeinde Schulendorf hinzu, für welche der genannte

¹⁷ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

¹⁸ Vgl. Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen 2016, GSP Ingenieurgesellschaft

¹⁹ Quelle: Gemeinde Büchen 2018

Standort die nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeit darstellen würde, so wird der ergänzende Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor künftig für rd. 3.600 Personen die nächsterreichbare Versorgungsmöglichkeit für Lebensmittel darstellen. Für den Bereich Steinautal selbst ist aufgrund ausschließlich über Wohngebietsstraßen organisierten Verkehrsanbindung die Ansiedlung eines eigenen Nahversorgers nicht realistisch.

Aus qualitativer Sicht sollten bei Neuansiedlungen in Büchen zukünftig nach Möglichkeit Lebensmittelvollsortimenter gegenüber Lebensmittel-discountern bevorzugt werden. Zwar bieten auch Lebensmitteldiscounter ein vollumfängliches Sortiment an Lebensmitteln und ergänzenden Produkten (Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften usw.) für den täglichen Bedarf. Lebensmittelvollsortimenter bieten auf annähernd gleicher Fläche jedoch ein deutlich breiteres Sortiment (bspw. dauerhaft auch Haushaltswaren und Schreibwaren) und eine größere Sortimentstiefe (Vielfalt der Auswahl innerhalb eines Sortiments, z.B. Marmeladen vieler verschiedener Geschmacksrichtungen und jeweils als Eigenmarke, Markenprodukt, Bio-Marke usw.). Ein durchschnittlicher Lebensmitteldiscounter bietet rd. 2.000 Artikel an, während ein durchschnittlicher Supermarkt rd. 11.000 Artikel anbietet.²⁰ Aus diesem Grund wird für den ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Verbrauchermarkt) verfolgt.

Im Ergebnis einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung und einer Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde wird am Standort Pötrauer Tor ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäcker) und ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingeordnet.

Hierbei ist zu beachten, dass die Neuansiedlung jedes weiteren Lebensmittelmarktes in Büchen kaum noch zu einer quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation führen würde. Sowohl die Befragungs-

ergebnisse (vgl. S. 16) als auch die Kennziffern (vgl. S. 33) haben gezeigt, dass bei der Bevölkerung Büchens und des Umlandes bereits eine starke Fokussierung auf das Unterzentrum Büchen für den Lebensmitteleinkauf besteht. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt würde daher kaum noch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung bewirken können, sondern vor allem zu einer Umverteilung von Umsätzen innerhalb des Büchener Lebensmittel-einzelhandels führen. Diese Einschätzung bestätigen auch die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung²¹, wonach der Umsatz eines Lebensmittelvollsortimenters am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor zu rd. 47 % aus Umverteilung von den beiden zentralen Versorgungsbereichen in Büchen stammen würde.

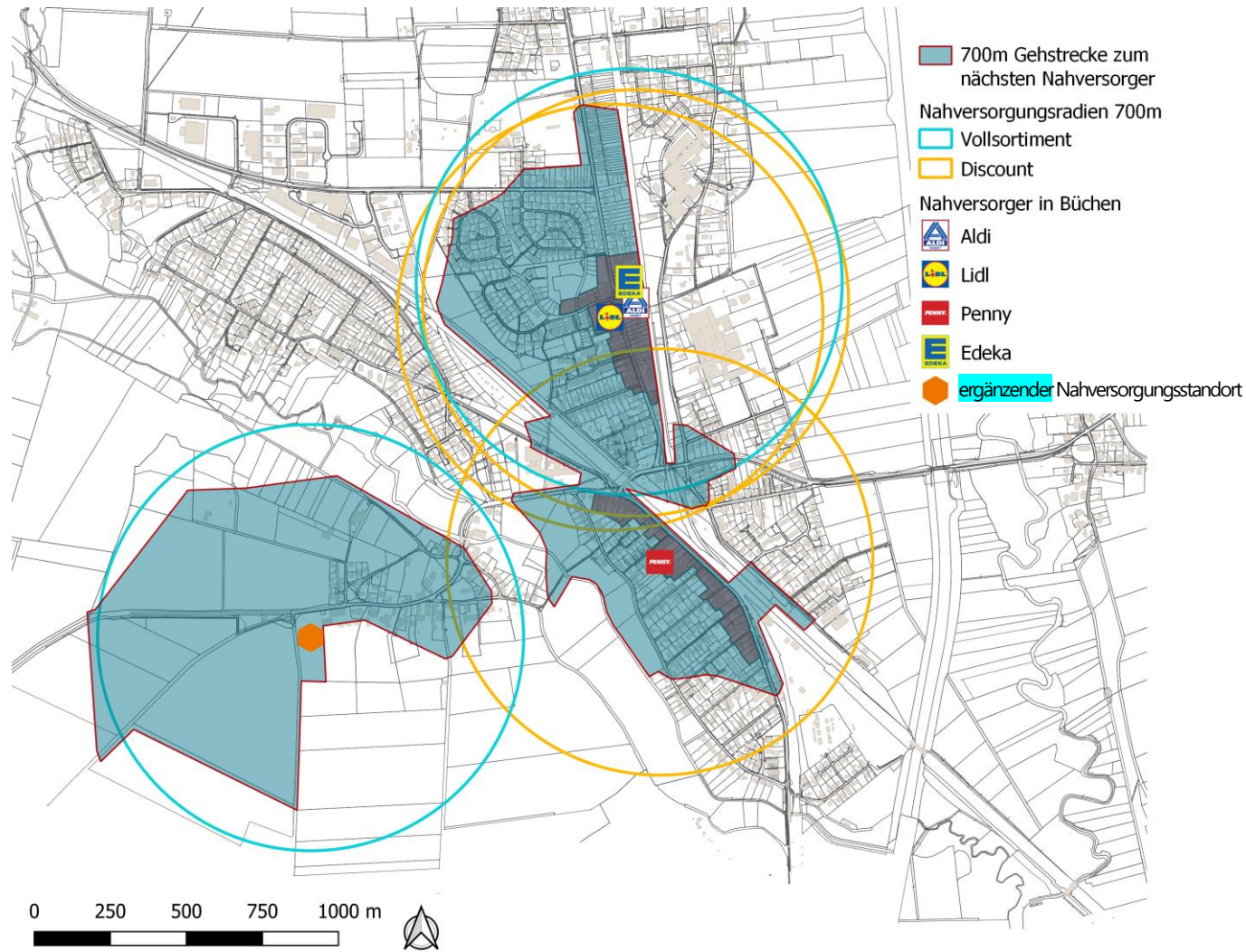
In qualitativer Hinsicht wird der ergänzende Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor gleichwohl eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation für Teile des Gemeindegebietes bedeuten. Insbesondere auch durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird für den gesamten Nahbereich eine erhebliche Verbesserung der Versorgungssituation in dieser Branche erreicht.

Mit Realisierung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor wird die Entwicklung des Nahversorgungseinzelhandels in Büchen auf absehbare Zeit abgeschlossen sein. Räumliche und nachfragebedingte Potenziale zur Ansiedlung weiterer Lebensmittel- oder Drogeriemärkte im Gemeindegebiet bestehen darüber hinaus nicht.

²⁰ Quelle: EHI Retail Institut 2016; in: Handelsreport Lebensmittel 2018, Handelsverband Deutschland 2018 Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen, cima 11/2019

²¹

Abb. 43: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Büchen (Geplanter Zustand nach Realisierung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor)



Kartengrundlage: Gemeinde Büchen 2018
 Bearbeitung: cima 2020

4 Sortimentsliste

4.1 Vorbemerkung zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen

Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.²²

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandels-sortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“²³

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an.²⁴ Ein Ausschluss kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt. Daraus folgt – für Büchen wie allgemein – dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung kaum rechtssicher abgeleitet werden kann. Die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes dient also dazu, Einzelhandelsvorhaben in Büchen rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Überprüfung und Aktualisierung der spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.²⁵

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentslisten

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

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

²² u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich

angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

²³ VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

²⁴ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

²⁵ hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadt-/Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.²⁶

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

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.²⁷ Dabei können beispielsweise bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, dass sich die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig an den Vorgaben der Raumordnungspläne orientieren sollte. Darüber hinausgehende Einschränkungen lassen sich nur schwer begründen.²⁸

²⁶ hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

Bindungswirkung der Sortimentsliste

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

Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

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

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

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

²⁷ vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

²⁸ siehe hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.03.2002 – 10a D 48/99.NE; OVG Münster, Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE; VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

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

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

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

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

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

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

4.2 Büchener Sortimentsliste

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

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

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

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

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

Nicht-zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

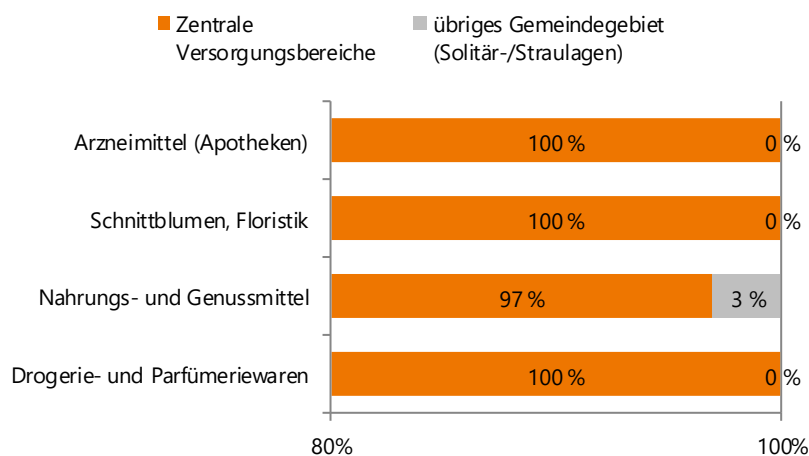
- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente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

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

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

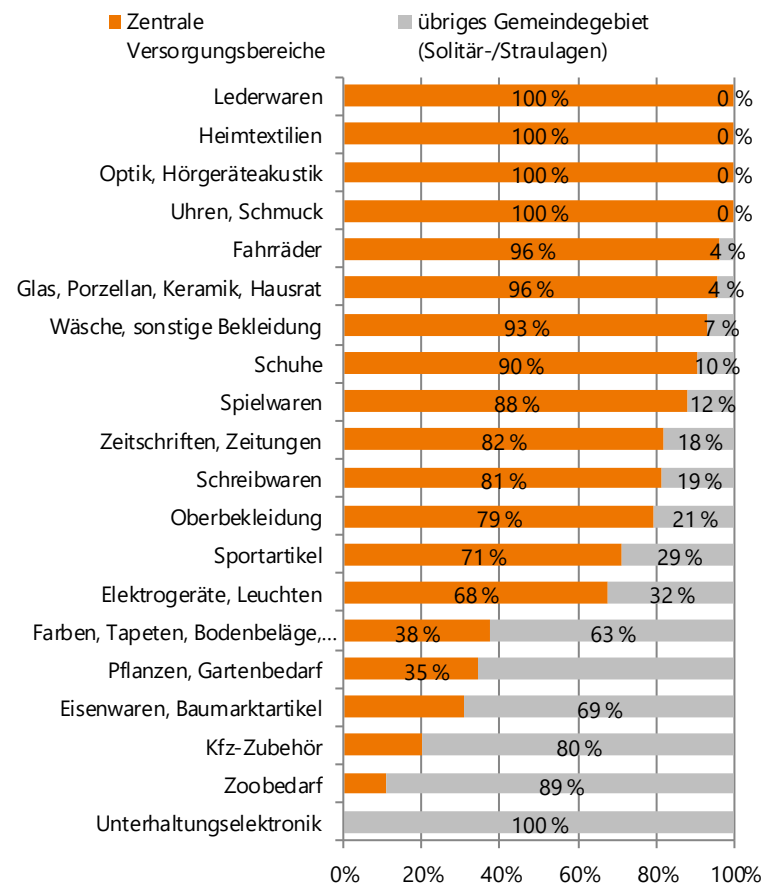
Zudem ist zu beachten, dass in einigen Sortimenten in Büchen nur geringe Verkaufsflächen vorhanden sind. Die im Diagramm dargestellten prozentualen Anteile können daher im Einzelfall nur begrenzt aussagefähig sein.

Abb. 44: sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (periodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2019

Abb. 45: sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (aperiodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2019

Anmerkung: Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört der Handel mit Kraftfahrzeugen (z.B. Autohäuser, Landmaschinenhandel), der Handel mit Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen (z.B. Tankstellen, Gashandel) sowie reiner Baustoffhandel (vgl. hierzu auch Methodik auf S. 67).

Abb. 46: Büchener Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente

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

darin nahversorgungsrelevante Sortimente

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

nicht-zentrenrelevante Sortimente

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

Bearbeitung: cima 2019

Hinweis: Die Zuordnung einzelner Produkte/Waren zu einem bestimmten Sortiment richtet sich nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, des Statistischen Bundesamtes. Um bspw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens alle Waren zweifelsfrei dem richtigen Sortiment zuordnen zu können, befindet sich im Anhang (Kap. 7.2) eine differenzierte Sortimentsliste mit zugeordneten WZ-Nummern.

Erklärung zu einzelnen Sortimenten:

Soweit bei der Büchener Sortimentsliste Abweichungen zu der allgemeinen Auflistung der zentrenrelevanten Kernsortimente im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP SH)²⁹ oder anderweitige „unübliche“ Einordnungen bestehen, werden diese in den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Sortimenten begründet.

- **Parfümeriewaren** werden ebenso wie das Drogerieartikel den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. Denn in der Praxis ist eine trennscharfe Unterscheidung zwischen Parfümeriewaren und „normalen“ Drogerieartikeln kaum möglich. In beiden Fällen handelt es sich um Körperpflegeprodukte. Sowohl Parfümerien als auch Drogeriemärkte verkaufen beispielsweise sog. dekorative Kosmetika, Hautcremes oder Düfte. Somit lässt sich praktisch nicht unterscheiden, ob eine Gesichtsscreme, die in einer Drogerie angeboten wird, ein Parfümerie- oder ein Drogerieartikel ist. Somit gehören beide Begriffe zusammen und stellen gewissermaßen eine gemeinsame Sortimentsgruppe dar. Nur der Vollständigkeit halber werden beide Begriffe in der Büchener Sortimentsliste aufgeführt.
- Die Sortimente **Elektrogeräte** (Elektroklein- und -großgeräte) einschließlich Leuchten sowie Unterhaltungselektronik werden in Büchen vollständig den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Diese Sortimente besitzen bereits heute keine zentrenprägende Funktion mehr für die zentralen Versorgungsbereiche in Büchen. Die Verkaufsflächen, die auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche entfallen, betreffen lediglich Randsortimentsflächen der ansässigen Lebensmittelmärkte sowie eines Postenmarktes – hingegen befindet sich der einzige Fachhandel außerhalb der Zentren. Es ist auch nicht zu erwarten, dass dieses Sortiment zukünftig noch eine zentrenprägende Funktion für die Büchener Versorgungsbereiche entfalten kann. Ein Großteil der Elektrogeräte-Einkäufe wird heute bereits im Onlinehandel

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

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

²⁹ vgl. 2. Entwurf (2020) zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010, Teil B, Anlage 4

5 Branchen- und Standortkonzept

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

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

1. **Die zentralen Versorgungsbereiche genießen Entwicklungspriorität.** Leistungsfähige Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Gastronomie, Freizeit etc.) können nur bereitgestellt werden, wenn durch Dichte die notwendige Sogkraft entsteht (Synergieeffekte). Daher sind zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig, nahversorgungsrelevante Sortimente können nur nach Maßgabe des Grundsatzes 2 ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.
2. **Möglichst flächendeckende wohnortnahe (Lebensmittel-) Nahversorgung.** Ein möglichst großer Anteil der Bevölkerung soll sich fußläufig mit Angeboten des täglichen Bedarfs (primär Lebensmittel) versorgen können. Daher sind nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn dadurch eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird. Zur Versorgung der Ortsteile und Gemeinden im Umland müssen überörtlich bedeutsame Nahversorgungsstandorte außerdem gut per Pkw erreichbar sein. Am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche vereinbar mit dem Einzelhandelskonzept.
3. **Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente prioritär außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche,** um die verfügbaren Flächen möglichst für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bereitzuhalten. Nicht-zentrenrelevante Betriebe haben i.d.R. keine positiven Effekte für die Zentren.

5.1 Ansiedlungsvoraussetzungen in den zentralen Versorgungsbereichen

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

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

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

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

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

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

5.2 Ansiedlungsvoraussetzungen am ergänzenden Nahversorgungsstandort

Der ergänzende Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor dient primär der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im westlichen Gemeindegebiet von Büchen sowie der Schaffung eines geeigneten Standortes für die Ansiedlung eines – bislang im Gemeindegebiet nicht vorhandenen – Drogeriemarktes. Weitere Ziele sind die Entlastung des bislang einzigen Lebensmittelvollsortimenters im Gemeindegebiet, welcher aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten hat und die Verbesserung der Nahversorgung für das Steinautal sowie die westlich an Büchen angrenzende Nahbereichsgemeinde Schulendorf, für welche das Pötrauer Tor den an schnellsten erreichbaren Nahversorgungsstandort darstellen wird. Zur Erreichung dieser Ziele sind am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor

- **ein Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) inkl. Bäcker mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche sowie**
- **ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche**

zulässig vereinbar mit dem Einzelhandelskonzept. Diese Verkaufsflächenobergrenzen sind Ergebnis eines vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens sowie einer Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde. Bei Einhaltung dieser Verkaufsflächenobergrenzen ist demnach die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt.

Über die oben genannten Einzelhandelsbetriebe hinaus sollen am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen. Auch die Realisierung von Dienstleistungs- oder gastronomischen Angeboten oder sonstigen zentrenprägenden Einrichtungen ist nicht geplant. Auf diese Weise soll das Entstehen eines zusätzlichen, dritten zentralen Versorgungsbereiches in Büchen unterbunden werden. Gleichzeitig wird durch die geringe Vielfalt der Nutzungen verhindert, dass dieser Standort einen zu starken Wettbewerbsdruck auf

die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße aufbauen kann. Für Erledigungen, die über den Lebensmittel- und Drogeriewareneinkauf hinausgehen, sollen die Verbraucher auch weiterhin die beiden zentralen Versorgungsbereiche von Büchen aufsuchen.

In Abhängigkeit der weiteren Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Büchen und im Nahbereich kann bei den zukünftigen turnusmäßigen Fortschreibungen des Einzelhandelskonzeptes (ca. alle 8-10 Jahre) geprüft werden, ob und in welchem Umfang weitere Angebotsergänzungen am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor mit den Zielen Einzelhandelskonzept vereinbar sind.

5.3 Ansiedlungsvoraussetzungen in integrierten Wohn- und Mischgebietslagen

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

Zu den bislang nicht ausreichend nahversorgten Wohn- und Mischgebietslagen gehören die Bereiche **Steinautal** sowie **Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf**. Für diese Bereich wäre zwar grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers wünschenswert. Für den Bereich Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf, also die Bereiche östlich der Bahnlinien, ist jedoch aufgrund der geringen Bevölkerungs- und Nachfragebasis die Realisierbarkeit eines konventionellen Lebensmittelnahversorgers wenig realistisch. Und der Bereich Steinautal wird künftig durch den ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor besser an eine Nahversorgungsmöglichkeit angebunden sein (vgl. Kap. 3).

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

- **Keine Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in Streulagen.** Zentrenrelevante Betriebe sind den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten.
- **Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente zur wohnortnahen Versorgung ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung,** wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ)³⁰:
 - siedlungsstrukturell integrierter Standort in Wohn- oder Mischgebietslage (fußläufige Nahversorgungsfunktion!),
 - möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
 - vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach³¹,
 - und bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.
- **Neuansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig.** Nicht-zentrenrelevante Betriebe sollen prioritär an siedlungsstrukturell nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden. In integrierten Wohn- und Mischgebietslagen sollen solche Betriebe daher nur zugelassen werden, wenn dadurch der Gebietscharakter nicht gestört wird.
- Die Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung (LEP SH 2010 bzw. Fortschreibung).

³⁰ Ziel dieser Regelungen ist es, dass neue solitäre Nahversorgungsstandorte nur in bislang unterversorgten Siedlungsbereichen entstehen. Mit Realisierung des herausgehobenen Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor wird die Entwicklung des Nahversorgungseinzelhandels in Büchen auf absehbare Zeit abgeschlossen sein. Es gibt keine weiteren

Bereiche, welche die oben genannten kumulativen Kriterien im Hinblick auf Lebensmittel- oder Drogeriemärkte erfüllen können.

³¹ Die Kosten für ein Verträglichkeitsgutachten sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

5.4 Ansiedlungsvoraussetzungen in nicht-integrierten Lagen und Gewerbegebieten

Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentrenstrukturen sollen zentrenrelevante Sortimente in Büchen den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein (siehe Kap. 5.1), nahversorgungsrelevante Sortimente darüber hinaus dem ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor und in begrenztem Umfang auch den integrierten Wohn- und Mischgebietslagen (siehe Kap. 5.3).

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

- **In Gewerbegebieten ist grundsätzlich nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kleinflächig zulässig.** Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist hier zum Schutz der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig.
- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.** Annexhandel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein³².
- **An sonstigen nicht-integrierten Standorten sind nicht-zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig.** In Gewerbegebieten ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel nur kleinflächig zulässig. Außerdem sollen Gewerbegebiete bevorzugt für klassische Gewerbebetriebe genutzt werden. Flächen in den zentralen Versorgungsbereichen sollen nach Möglichkeit für zentrenfördernden Einzelhandel genutzt werden. Und in integrierten Wohn- und Mischgebietslagen ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel nur zulässig, sofern er nicht den Gebietscharakter stört. Daraus folgt, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel prioritär an nicht-integrierten Standorten außerhalb der Gewerbegebiete angesiedelt werden soll.
- **Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist in sonstigen nicht-integrierten Standorten (außerhalb von Gewerbegebieten) generell ausgeschlossen.** Zentrenrelevanter Einzelhandel ist den zentralen Versorgungsbereichen, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel setzt eine siedlungsstrukturell integrierte Lage, d.h. eine fußläufig erreichbare Versorgungsfunktion voraus.
- Die Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung (LEP SH bzw. Fortschreibung).

³² vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11

5.5 Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen nach Standortkategorien

Abb. 47: Übersicht der Ansiedlungsvoraussetzungen nach Standortkategorien in Büchen

	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
zentrale Versorgungsbereiche	allgemein zulässig	allgemein zulässig	zulässig, aber keine prioritäre Ansiedlung
herausgehobener Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung über den geplanten Bestand hinaus ³³	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 ² Vkfl.

Bearbeitung: cima 2020

³³ Als geplanter Bestand sind für den herausgehobenen Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor ein Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) inkl. Bäcker mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche städtebaulich verträglich und raumordnerisch abgestimmt.

6 Hinweise für die Bauleitplanung

Die vorliegende Teilfortschreibung 2020 des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Büchen trifft Aussagen zu den standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der unterschiedlichen Standortkategorien. Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Büchen in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich zu gestalten.

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

1. Wie bereits das Einzelhandelskonzept 2019 muss auch dessen Teilfortschreibung 2020 in den zuständigen Gremien der Gemeinde durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden.
2. Danach muss das Konzept nach herrschender Meinung in die Bauleitpläne übernommen werden, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erzielen (da das Konzept an sich nur eine informelle Planung darstellt).

Um das Einzelhandelskonzept in verbindliches Bauplanungsrecht zu überführen, bestehen mehrere Möglichkeiten:

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

parallele Anpassung mehrerer B-Pläne anhand einer **Sammeländerung** (vgl. Abb. 48). Auf diese Weise kann z. B. die Büchener Sortimentsliste zügig in bestehende B-Pläne übernommen werden, ohne für jeden B-Plan ein gesondertes Verfahren durchführen zu müssen. Die Gemeinde Büchen beabsichtigt nicht, ein Sammeländerungsverfahren durchzuführen.

- Eine dritte Möglichkeit ist die Überplanung des gesamten Gemeindegebietes mit einem den Vorgaben des Branchen- und Standortkonzeptes entsprechenden **Bebauungsplan zur strategischen Steuerung des Einzelhandels**, der u.a. die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche festsetzt (vgl. Abb. 47). Ein solcher B-Plan kann auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB (Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) aufgestellt werden. Mit ihm kann der unbeplante Innenbereich („§ 34er-Gebiete“) überplant werden und gleichzeitig können rechtsverbindliche Bebauungspläne auf Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO geändert werden, um sie an die Strategie zur Steuerung des Einzelhandels anzupassen.
- Auch in den Flächennutzungsplan können die räumlichen und inhaltlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes übernommen werden (z.B. im Rahmen einer Neuaufstellung, Änderung oder Ergänzung des F-Planes).

Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne ist generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich **Bestandsschutz** genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächen-erweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind („erweiterter Bestandsschutz“). Der Charakter des Betriebstyps

darf dadurch jedoch nicht wesentlich verändert werden (beispielsweise kein Ausbau eines Fachgeschäftes zu einem großflächigen Fachmarkt). Der erweiterte Bestandsschutz umfasst auch Betreiberwechsel, soweit dadurch die Nutzung nicht wesentlich verändert wird, jedoch keinen Sortimentswechsel innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente (z.B. von einem Bekleidungs- in ein Elektronikgeschäft).

Ferner beziehen sich die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes nicht auf den Kfz-Handel (der Handel mit Kfz wird nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet). Darüber hinaus sollen Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit kleineren Handwerksbetrieben (z.B. Installateure) weiterhin zulässig sein, sofern diese auf eine untergeordnete Betriebsfläche beschränkt bleiben (vgl. „Annexhandel“, Kap. 5.4).

Abb. 48: Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt)

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

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

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

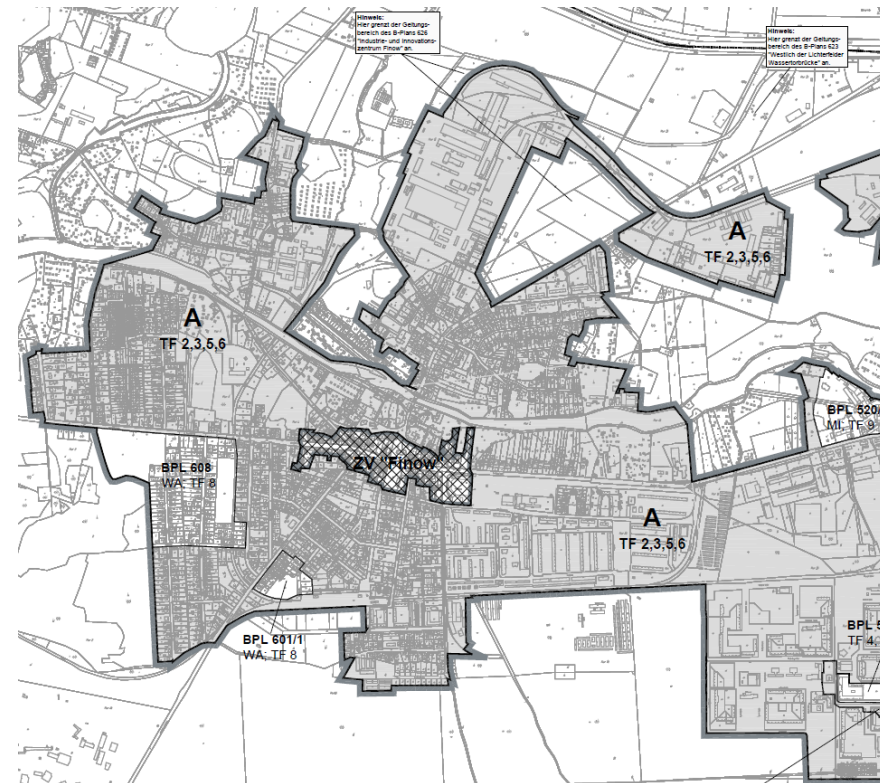
Allgemeine Ziele:

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

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

Bearbeitung: cima 2019

Abb. 49: Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ (Ausschnitt)



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

Bearbeitung: cima 2019

Notwendig beim Ausschluss einzelner Sortimente im Bebauungsplan ist der Bezug auf das Einzelhandelskonzept bzw. auf die Büchener Sortimentsliste, die gleichzeitig Bestandteil der Begründung des B-Plans sein sollte. Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen ist darüber hinaus eine auf den Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO durchzuführen³⁴, so wie dies bspw. auch für die geplante Entwicklung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor im Jahr 2019 praktiziert wurde.

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

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

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

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

Wenn es in Büchen gelingt, sich durch Beschluss auf dieses Einzelhandelskonzept in der Fassung der Teilfortschreibung 2020 festzulegen, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für gewünschte Entwicklungen und Spielräume in den festgelegten Zentren.

³⁴ Die Kosten für ein Verträglichkeitsgutachten sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

7 Anhang

7.1 Methodik und Begriffsdefinitionen

7.1.1 Analyse der Angebotsseite

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

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

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

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

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

und Brennstoffen sowie reiner Baustoffhandel, nicht berücksichtigt. Auch Sozialläden mit Zugangsbeschränkung (Einkauf nur mit Hartz-IV-Bescheid o.ä. möglich) werden nicht als Einzelhandel i.e.S. gewertet.

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

Abb. 50: cima-Sortimentssystematik

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

Quelle: cima 2019

7.1.2 Abgrenzung von Betriebstypen

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Lebensmitteldiscounter

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

Supermarkt

- Ca. 800 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment.

Verbrauchermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Fachmarktzentrum

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

Warenhaus

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

Kaufhaus

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

Shoppingcenter

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

7.1.3 Analyse der Nachfrageseite

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

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

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

7.1.4 Weitere Kennzahlen

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Einordnung der Büchener Sortimentsliste gemäß WZ-Klassifikation

Die nachfolgende, differenzierte Sortimentsliste mit zugeordneten Nummern der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ-Klassifikation) 2008 des Statistischen Bundesamtes dient dazu, bspw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens alle Produkte/ Waren zweifelsfrei dem richtigen Sortiment der Büchener Sortimentsliste (vgl. S. 56) zuordnen zu können.

Abb. 51: Differenzierte Büchener Sortimentsliste mit WZ-Nummern

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Arzneimittel (Apotheken)	▪ Apotheken (WZ 47.73)
Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75) ▪ Einzelhandel mit Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemitteln für Fenster, Fußböden, Möbel, Teppiche, Schuhe, Leder, Kleider und Haushaltsgegenstände; Raumsprays; Reinigungstücher aus Papier (aus WZ 47.78.9)
Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Reformwaren, Tabakwaren, Brot u. Backwaren, Fleisch- u. Wurstwaren, Getränke)	▪ Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (WZ 47.21; WZ 47.22; WZ 47.23; WZ 47.24; WZ 47.25; WZ 47.26; WZ 47.29)
Schnittblumen, Floristik	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1; hier nur Schnittblumen und Zimmerpflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zentrenrelevante Sortimente	
Augenoptik, Hörgeräteakustik	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit Hörgeräten und Ohrmuscheln für Hörgeräte (aus WZ 47.74)
Bekleidung, Wäsche (einschl. Sportbekleidung)	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61)
Fahrräder und Zubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör (WZ 47.64.1)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Hausrat, Glaswaren, Porzellan und Keramik	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (WZ 47.59.9; hier ohne Lampen und Leuchten) ▪ Einzelhandel mit Kerzen, Bürsten, Besen und Kehrgeräten, Mops und Schrubbern (aus WZ 47.78.9)
Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör, Bettwaren)	▪ Einzelhandel mit Textilien (WZ 47.51; hier ohne Matratzen) ▪ Einzelhandel mit Vorhängen (aus WZ 47.53)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 49.59.3)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2) ▪ Einzelhandel mit Heftklammern aus Metall; Ordern und Organisationsmittel für Büro Zwecke; Registern, Registerbüchern, Registraturnappen und -kästen; Sichtkarteien (aus WZ 47.78.9)
Sanitätswaren	▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74, hier ohne Hörgeräteakustik)
Schuhe (einschl. Sportschuhe)	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65)
Sportartikel (einschl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel)	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) ▪ Einzelhandel mit Angelgeräten und -zubehör; Jagdgeräten, -waffen und Munition; Sportwaffen (aus WZ 47.78.9)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten und Kunstgegenstände	▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern (WZ 47.79) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Sammlerbriefmarken und -münzen (WZ 47.78.3)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3, ohne Anstrichmittel) ▪ Einzelhandel mit Arbeitsschutzartikeln; Bohrgeräten, Bohrhämmern und anderen Maschinen (ohne elektr. Haushaltsgeschäfte, Büromaschinen, DV-Geräte), Feuerlöschern; Bindfäden, Leinen und Schnüren; Schleifkörpern und Schleifmitteln; Schweißdraht (aus WZ 47.78.9)
Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42)
Elektrohaushaltsgeräte (Groß- und Kleingeräte)	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (WZ 47.54)
Farbe und Lacke, Tapeten	▪ Einzelhandel mit Tapeten (aus WZ 47.53) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln (aus WZ 47.52.3)
Kfz-Zubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32) ▪ Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kfz (aus WZ 47.30) ▪ Einzelhandel mit Autofaltgaragen aus Kunststoff (aus WZ 47.78.9)
Leuchten und Leuchtmittel	▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (WZ 47.59.9, hier nur Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1) ▪ Einzelhandel mit Matratzen (aus WZ 47.51)
Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1, hier ohne Schnittblumen und Zimmerpflanzen)
Tiernahrung, Tiere, zoologischer Bedarf	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Teppiche und Bodenbeläge	▪ Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (aus WZ 47.53)
Unterhaltungselektronik	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63)

Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zählen:

- Einzelhandel mit Fahrzeugkraftstoffen (aus WZ 47.30)
- Einzelhandel mit Heizöl, Kohle und anderen Brennstoffen (WZ 47.78.9)
- Handel mit Kraftfahrzeugen (WZ 45.1)