

Gutachterliche Stellungnahme

zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkt an dem Standort
Wilhelm-Kraut-Straße in der Stadt Balingen

Kompatibilitätsprüfung der potenziellen Ansiedlungsvorhabens mit den
Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen
(im Entwurf)

Untersuchung im Auftrag der Stadt Balingen

Stefan Kruse
Szymon Smolana

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

März 2017

1 Anlass der Untersuchung

Die gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen dient seit vielen Jahren durch den politischen Beschluss des Gemeinderates der Stadt Balingen als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits. Derzeit findet eine Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption statt. Ein entsprechender Entwurf der Konzeption wurde im Februar 2017 durch das Büro Junker + Kruse vorgelegt. Die nachfolgenden Ausführungen greifen diesen Entwurfsstand auf.

Aktuell ist für den Standort an der Wilhelm-Kraut-Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gespräch. Hierbei sind zwei verschiedene Anbieter (Netto oder Lidl) im Gespräch. Als Lidl-Markt soll er eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.400 m² umfassen und als Netto-Markt geführt eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m² besitzen. In jedem Fall handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung.

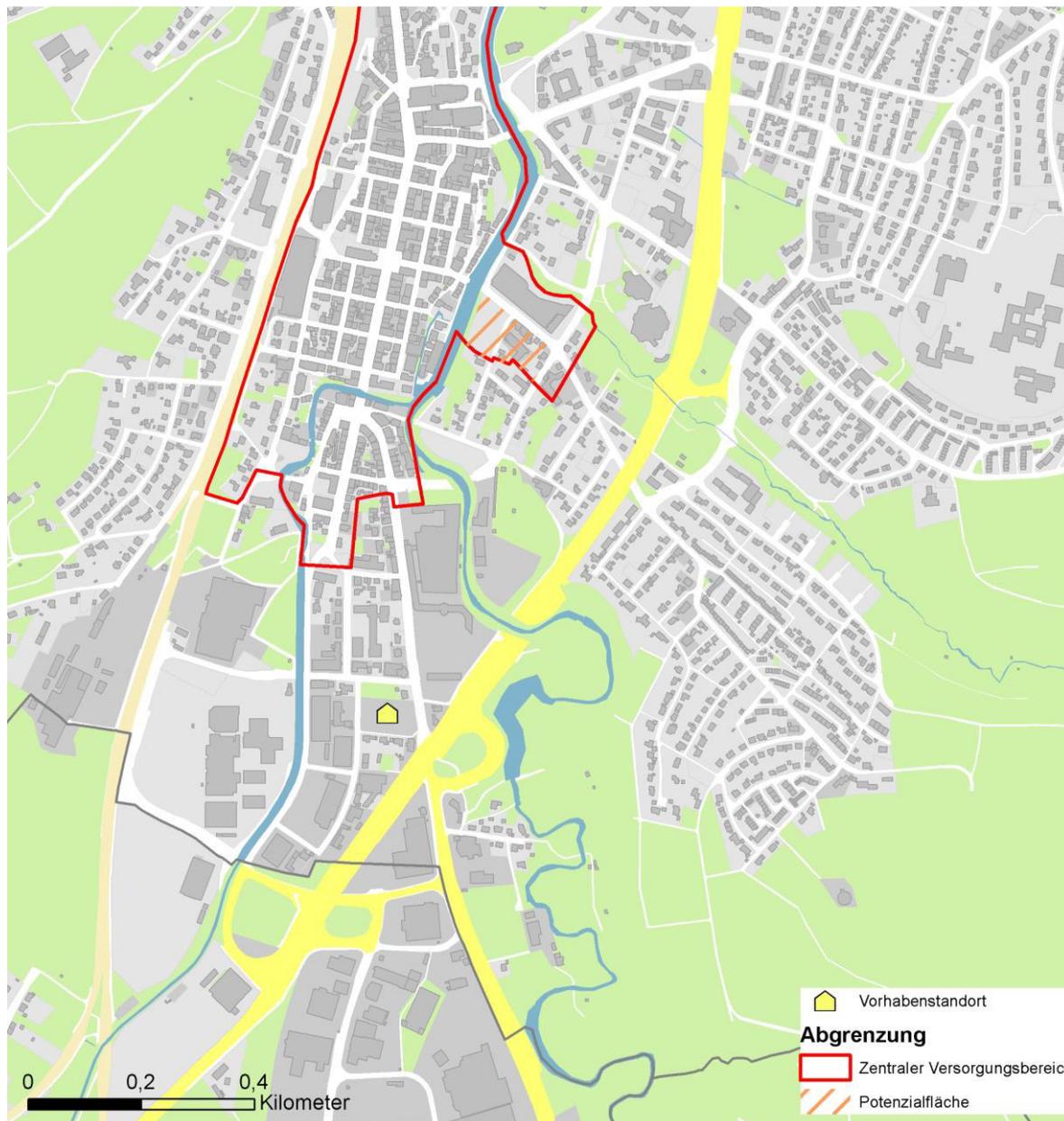
Es muss daher grundsätzlich geprüft werden, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen in Balingen verbunden sind. Diese Prüfung erfolgt auf Basis der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen im Entwurf (2017)¹.

¹ Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen -Fortschreibung (Entwurf). Dortmund

2 Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort an der Wilhelm-Kraut-Straße befindet sich im südlichen Bereich der Balingener Kernstadt und umschließt die Straßen Goethestraße, Rilkeweg und die Steinachstraße. Das Umfeld ist überwiegend durch Handel und Dienstleistungen gewerblich geprägt. Es gibt im direkten Nahbereich nur vereinzelt kleinere Wohneinheiten, die direkt an den Standort angrenzen. Die Wilhelm-Kraut-Straße führt in nördlicher Richtung zur Balingener Innenstadt und in südlicher Richtung zum Sonderstandort Gehrn. Der Vorhabenstandort kann gemäß der Balingener Einzelhandelskonzeption als städtebaulich nicht integriert eingeordnet werden².

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Balingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept Junker + Kruse in der Stadt Balingen, April 2016

² vgl. Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen -Fortschreibung (Entwurf). Dortmund

Der zentrale Versorgungsbereich **Innenstadt Balingen** liegt weniger als einen Kilometer von dem Vorhabenstandort in nördlicher Richtung entfernt und ist über die Wilhelm-Kraut-Straße schnell zu erreichen. Im Umfeld des Vorhabenstandortes befindet sich der Sonderstandort Gehr wo u.a. die beiden Real-Lebensmittelmärkte zu finden sind. Diese sind in fußläufig akzeptabler Entfernung zu erreichen. Bei den beiden Real-Märkten handelt es sich gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen um sonstige Grundversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage. Weitere strukturprägende Anbieter befinden sich im zentralen Versorgungsbe- reich der Balingen Innenstadt (u. a. Rewe und Lidl). Auch der zentrale gelegene Rewe-Markt an der Wilhelmstraße ist rd. 1 Kilometer von dem Standort entfernt und auch fußläufig von dem Vorhabenstandort gut zu erreichen. Ergänzend ist festzuhalten, dass das Umfeld des Standortes derzeit zwar vollständig räumlich versorgt wird, jedoch hierzu auch der „Mehmet Öztürk“ Su- permarkt in der Wilhelm-Kraut-Straße einen entsprechenden Beitrag leistet. Dieser Supermarkt hat jedoch ein spezialisiertes und teilweise eingeschränktes Lebensmittelangebot. Somit ist da- von auszugehen, dass die Bewohner des Umfeldes für ein Lebensmittelvollangebot auf die bei- den Real-Märkte oder den Rewe-Markt ausweichen müssen. Die Wegelänge zu diesen Versor- gungsangeboten erhöht sich jedoch nur sehr gering und liegt weiterhin in einer fußläufig akzep- tablen Entfernung.

Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines in der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Im Umfeld des Standortes sind somit bereits heute einige Versorgungsstandorte vorhanden, die diesen Siedlungsbereich der Stadt Balingen versorgen. Eine räumliche Unterversorgung ist im Standortumfeld deshalb derzeit nicht vorhanden.

Für einen Markt mit einer Kernsortimentsfläche von 1.400 m² (Lidl) bzw. 1.200 m² (Netto) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass von dieser Gesamtverkaufsflä- che rund **80 %**, d.h. bis zu maximal ca. **950 m² (Netto) bzw. 1.100 m² (Netto) Verkaufsflä- che** auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel³ entfallen würden. Das übrige Angebot eines Lebensmittelmarktes umfasst typischerweise Neben- bzw. Randsortimente aus den Berei- chen Gesundheit und Körperpflege, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schreib- und Haushalts- waren. Für diese Angebote aus dem Non-Food-Bereich sind nur kleinteilige Flächen vorgesehen.

Zur Einordnung der Versorgungsfunktion des Vorhabens ist es notwendig, dass mögliche **Um- satzvolumen** für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu bestimmen. Für einen Lidl-Markt in den genannten Größenordnungen kann unter Berücksichti- gung der örtlichen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der lokalen Wettbewerbssituation eine Flächenproduktivität von etwa bis zu 8.000 Euro / m² zu Grunde gelegt werden⁴. Für einen Netto-Markt in der genannten Größenordnung kann eine Flächen- produktivität von etwa bis zu 4.300 Euro / m² zu Grunde gelegt werden. Demnach würde das Vorhaben im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Soll-Umsatz von rund **4,1 Mio. Euro** (Lebensmitteldiscounter Netto) bis rd. **8,8 Mio. Euro** (Lebensmitteldiscounter Lidl) erwirt- schaften können.

Im Folgenden unberücksichtigt bleiben die möglichen Umsatzsteigerungen für die Angebote in

³ Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren; ein entsprechender Getränkeanteil wurde wegen dem geplanten Getränkemarkt bereits herausgerechnet

⁴ Quelle: u. a. Hahn-Gruppe retail real estate report germany 2016-2017

den Sortimentsgruppen Gesundheit- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher und Glas / Porzellan / Keramik und Haushaltswaren, da sich diese – aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsfläche – auf einem absolut niedrigen Niveau bewegen und hier folglich nicht mit städtebaulich relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen ist.⁵

3 Kompatibilität mit der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen (2017 - Entwurf)

Nachfolgend wird das Planvorhaben (in beiden Varianten) hinsichtlich seiner Kompatibilität mit der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen und den dort formulierten übergeordneten städtebaulichen *Zielen* sowie den daraus entwickelten *Ansiedlungsgrundsätzen* zur Einzelhandelsentwicklung geprüft.

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Standorte sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept (2017) Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt. Dabei handelt es sich vor allem um die formulierten **Ziele und Grundsätze** (Ansiedlungsregeln) zur **Einzelhandelssteuerung**.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten **Ziele** beinhalten vor allem eine räumliche Fokussierung von Einzelhandelsentwicklungen auf bestimmte, städtebaulich wünschenswerte Standorte bzw. Standortbereiche. Folgende **übergeordnete Ziele** sind für das projektierte Ansiedlungsvorhaben relevant⁶:

- *Sicherung und Stärkung der Balingener Innenstadt als bedeutsamster Einkaufsstandort und attraktiver Stadtkern mit regionaler Ausstrahlungskraft*
- *Sicherung und (soweit notwendig) Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte und durch das Nahversorgungszentrum Frommern*

Das Ziel der Stärkung der Innenstadt stellt in erster Linie auf die europäische Stadttradition und die herausgehobene Funktion innerstädtischer Geschäftszentren ab, die es durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu schützen und zu entwickeln gilt. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Sicherung der gesamtstädtischen und mittelzentralen Versorgungsbedeutung, die dem zentralen Versorgungsbereich durch das Einzelhandelskonzept zugewiesen wird.

Wie in Kapitel 2 erläutert, liegt das geplante Vorhaben zwar in städtebaulich integrierter Lage, jedoch nicht weit entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen. Einen Beitrag zur „*Sicherung und Stärkung der Balingener Innenstadt als bedeutsamster Einkaufsstandort und attraktiver Stadtkern mit regionaler Ausstrahlungskraft*“ kann das Vorhaben prinzipiell

⁵ vgl. dazu auch Urteil der OVG NRW vom 30.09.2009, AZ 10 A 1676/08

⁶ vgl. Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen -Fortschreibung (Entwurf). Dortmund

„nur“ insoweit leisten, als dass es die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Versorgungsfunktionen nicht beeinträchtigt und darüber hinaus einen Beitrag zur „*Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung*“ leistet. Es ist daher zu prüfen, ob auf Basis des Einzelhandelskonzeptes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen zu erwarten sind.

Eine möglichst flächendeckende wohnungsnahe Versorgung der Balingener Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nicht allein durch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können daher unter bestimmten Voraussetzungen (s. u.) auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden, um im gesamten Stadtgebiet **eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Dies dient der Minimierung von Einkaufswegen (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“) und ermöglicht auch immobileren Bevölkerungsgruppen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern.

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert die Einzelhandelskonzeption (2017) für die Stadt Balingen Steuerungsgrundsätze, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erhöhen sollen. Für das Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** einschlägig:

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Balingener Sortimentsliste

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen oder im Nahversorgungszentrum liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt Balingen oder Nahversorgungszentrum Frommern) an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahe Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. des funktionalen Versorgungsgebiet dienen.

Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum bzw. Hauptzentrum) bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung).

Erläuterungen:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und gegebenenfalls dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im gesamten Balingener Stadtgebiet sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig nur in den

beiden Balinger zentralen Versorgungsbereichen liegen. Um die fußläufige Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere auch großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment positiv zu steuern.**

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung auch zukünftig zu sichern.** Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnah Grundversorgung in der Stadt Balingen nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen nicht beeinträchtigen.

Demnach

- ist eine über den Bestandsschutz (bzw. die Standortoptimierung) hinausgehende Erweiterung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an dem Sonderstandort Gehrn sowie eine Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten auszuschließen;
- können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung dienen. Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Standortbereiche, wobei Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.
- können Erweiterungen von bestehenden Betrieben zur Sicherung der Grundversorgung möglich sein, wobei hier entsprechend sicherzustellen ist, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung ausgeht (Einzelfallbetrachtung).

Zur **Operationalisierung** der Nahversorgungsfunktion können das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist folglich in der Regel auszugehen, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von i. d. R. 35 % bis 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen) der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).
- und somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich der Stadt Balingen entspricht dies einer Entfernung von rd. 700 m. In den dispers gelegenen Stadtteilen außerhalb der Balinger Kernstadt kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils umfassen, selbst wenn einzelne

Wohnsiedlungsbereiche mehr als 700 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen. Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien **einzelfallbezogen** zu definieren.

Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein⁷. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Balingen ist das Potenzial für weitere Betriebseinheiten nur in wenigen Stadtteilen vorhanden.

Die insbesondere außerhalb der Kernstadt Balingen vorhandene disperse Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Stadtteilen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, städtebaulichen wie z.T. auch topographischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass die beiden zentralen Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in diesen Stadtteilen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (**Einzelfallprüfung**) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt Balingen zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Nahversorgung in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt Balingen.

Eine generelle Kompatibilität des Vorhabens mit den konzeptionellen Aussagen kann aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht unmittelbar abgeleitet werden. Allerdings kann durch die potenzielle Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung gesichert bzw. gestärkt werden, sofern die damit verbundenen **Voraussetzungen** erfüllt sind:

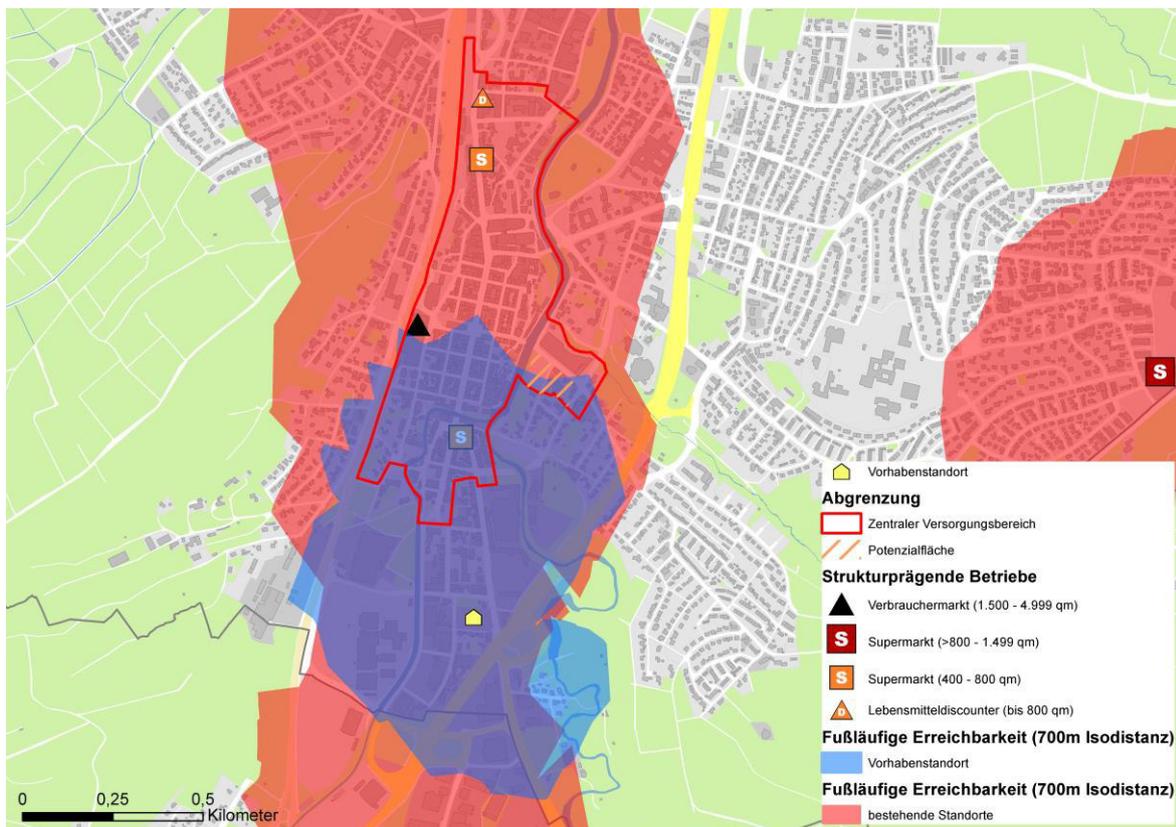
- Die **Lage** des Vorhabenstandortes ist – wie in Kap. 2 erläutert – als **städtebaulich nicht integriert** einzustufen. Nur in einer Richtung um den Vorhabenstandort schließen sich mehrheitlich durch Wohnbebauung genutzte Bereiche an. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist demnach nicht erfüllt.
- Auch die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist vor diesem Hintergrund nicht ausreichend gewährleistet. Innerhalb einer 700 m Isodistanz um den Vorhabenstandort leben ungefähr 2.400 Personen⁸.

⁷ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

⁸ EDV-basierte Ermittlung der Bevölkerungszahlen auf Basis von zur Verfügung gestellten kleinräumigen Einwohnerzahldaten durch die Stadtverwaltung Balingen (hier: Radius um den Vorhabenstandort, Haupt- und Neben-

- Das Kriterium für bestehende Betriebe weist darauf hin, dass von einer möglichen Erweiterung keine **negativen Auswirkungen** auf die bestehende Nahversorgungsstruktur bzw. zentrale Versorgungsbereiche ausgehen soll. Diesbezüglich ist insbesondere auf die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen hinzuweisen. Das Balingener Hauptzentrum verfügt über Lebensmittelmärkte (u. a. Lidl und Rewe), welche die Nah- und Grundversorgung sichern.

Karte 2: Fußläufiger Einzugsbereich (700 m - Isodistanz) des Vorhabenstandortes und Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen sowie relevanten Wettbewerbern



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept Junker + Kruse in der Stadt Balingen, April 2016

- Die Karte 2 zeigt, dass das Kriterium einer räumlichen Unterversorgung derzeit nicht erfüllt wird. Die derzeitigen Lebensmittelmärkte im Standortumfeld versorgen das Siedlungsgebiet an der Wilhelm-Kraut-Straße gut. Insbesondere der Rewe-Markt in der Innenstadt (City-Center) befindet sich in rd. 900 Meter vom Vorhabenstandort entfernt. Auch der Sonderstandort ist in rd. 10 Minuten Entfernung zu Fuß zu erreichen. Der potenzielle neue Standort würde somit die räumliche Versorgungssituation derzeit nicht deutlich verbessern, jedoch die bereits heute stark ausgeprägte Wettbewerbssituation in der Kernstadt weiter verschärfen.

- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur **sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die **Nahversorgungsfunktion** des jeweiligen Vorhabens ab, die im nachfolgenden Kapitel überprüft wird.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Wilhelm-Kraut-Straße ist mit den gesamtstädtischen Zielen und Ansiedlungsregeln der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen nicht kompatibel. Im nachfolgenden Kapitel wird dennoch geprüft, ob für die angestrebte Größenordnung die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens aufgrund der umliegenden Wohngebiete nachgewiesen werden kann (vgl. Kapitel 4).

4 Nahversorgungsrelevanz des Planvorhabens (in Varianten)

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bzw. seiner Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen ausgegangen werden, wenn...⁹

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von i. d. R. 35 % bis 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen) der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Die **städtebaulich nicht integrierte Lage** des Vorhabenstandorts wurde bereits festgestellt (vgl. Kap. 3). Auch das **nahversorgungsrelevante Kernsortiment** ist bei einem Lebensmittelmarkt (Nahrungs- und Genussmittel) unstrittig. Demnach ist in einem letzten Schritt die Dimensionierung des Vorhabens anhand der potenziellen **Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet** zu prüfen. Von einer Nahversorgungsfunktion ist demnach auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz im Kernsortiment des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) rechnerisch einen Anteil von etwa 35 % des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht übersteigt. Gründe für diese maximal erreichbare Abschöpfungsquote sind unter anderem die traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten sowie die Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs.

Gemäß der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen ist als **funktionales Versorgungsgebiet** eines Nahversorgungsstandortes der Bereich definiert, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich der Stadt Balingen entspricht dies einer Entfernung von rd. 700 m.

Demnach ist bei der Definition des funktionalen Versorgungsgebiets in der Regel zunächst der 700 m ISO-Distanzbereich als räumlicher Bezugsrahmen zu Grunde zu legen. Übertragen auf

⁹ vgl. Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen. Dortmund

den Vorhabenstandort lässt sich in einer solchen **700 m Distanz** nach überschlägiger Berechnung eine Bevölkerungszahl von etwa 2.400 Personen ermitteln (s. o.).

Bei einer Pro-Kopf-Kaufkraft von aktuell 2.472 Euro¹⁰ lässt sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 5,9 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) errechnen. Bei einer realistischen Kaufkraftabschöpfung von etwa 35 % (rund 2,1 Mio. Euro) wäre ein 1.400 m² großer Lidl Lebensmitteldiscounter somit in der Lage, rd. 24 % seines geschätzten Soll-Umsatzes von rund 8,8 Mio. Euro (vgl. Kap. 2) aus diesem funktionalen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, womit er nicht der Nahversorgung dient. Ein Lebensmitteldiscounter Netto mit rd. 1.200 m² wäre somit in der Lage rd. die Hälfte seines geschätzten Soll-Umsatzes von rund 4,1 Mio. Euro (vgl. Kap. 2) aus diesem funktionalen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, womit er ebenfalls nicht der Nahversorgung dient.

Die **Nahversorgungsrelevanz** des Vorhabens in beiden Varianten ist folglich daher nicht nachgewiesen. Somit ist das Vorhaben in der angestrebten Größenordnung in beiden Varianten nicht kompatibel zu den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen.

Übertragen auf das vorhandene Einwohnerpotenzial im Versorgungsgebiet könnte ein potenzieller Discounter (hier: Anbieter Netto) somit eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 600 m² haben, um den Nahversorgungsnachweis zu erbringen.

Diese hergeleitete Größenordnung würde dann überwiegend der **Nahversorgung** dienen und keine negativen Auswirkungen auf die Balingener Nahversorgungs- und Zentrenstruktur haben. An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es derzeit keine räumlichen Versorgungslücken in diesem Siedlungsbereich gibt. Im Gespräch ist auch eine mögliche Aufgabe des vorhandenen Rewe-Marktes in der Innenstadt. Der Mietvertrag des Marktes läuft aus. Wenn zukünftig der vorhandene Rewe-Markt schließt und keine entsprechende ausreichende nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Marktes stattfindet, würde sich in diesem Siedlungsbereich und in weiteren kleineren Teilräumen in der Kernstadt die räumliche Versorgungssituation verschlechtern. In diesem Zuge wäre eine andere Ausgangssituation gegeben und eine differenzierte Bewertung in Form einer städtebaulichen Abwägung des Standortes notwendig.

Eine Ansiedlung im diesem Siedlungsbereich würde vielmehr dem Balingener Hauptzentrum das entsprechende Kaufkraftpotenzial für die vorhandenen Märkte im Innenstadtbereich entziehen. Grundlage hierfür ist die Tatsache, dass das nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen vorhandene Kaufkraftpotenzial der dort wohnenden Bevölkerung in keinem Fall ausreicht, um die Lebens- und Funktionsfähigkeit der dort liegenden Lebensmittelmärkte zu gewährleisten. Sie sind somit auf weitere Kaufkraft aus den die jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen umgebenden Wohnbereichen angewiesen. Nur so kann auch langfristig die Magnetfunktion der einzelnen Lebensmittelmärkte gewährleistet und die Funktionsfähigkeit und Stabilität insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden. In der Konsequenz wäre langfristig die vorhandene gute räumliche Versorgungsqualität im Innenstadtkernbereich gefährdet.

¹⁰ Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017. Köln. 2017

5 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Ansiedlung eines Lidl-Marktes in der Größenordnung von 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche oder eines Netto-Marktes in der Größenordnung von 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen mit den **Zielen** und **Grundsätzen** der Einzelhandelskonzeption (2017, im Entwurf) der Stadt Balingen nicht kompatibel ist.

Rechnerisch konnte keine Nahversorgungsrelevanz des Planvorhabens in beiden Varianten (Netto oder Lidl) bestätigt werden. Es wurde jedoch zusätzlich mit der 35 %-Regel eine verträgliche Verkaufsflächengröße eines möglichen Nahversorgers hergeleitet. Demnach wäre rein rechnerisch ein Lebensmittelmarkt mit 600 m² Gesamtverkaufsfläche (als Lebensmitteldiscounter Netto) möglich. Dieser Betrieb würde der Nahversorgung dienen und hätte keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Balingen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ein möglicher neuer Lebensmittelstandort in diesem Bereich die bereits ausgeprägte **Wettbewerbssituation** weiter verschärfen würde. Mögliche Geschäftsaufgaben können daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wobei hierbei nicht von negativen Auswirkungen auf die vorhandene versorgungsstrukturelle bzw. räumliche Angebotsstruktur auszugehen ist, weil diese durch vorhandene Lebensmittelmärkte gesichert wird. Dementsprechend ist heute bereits in diesem Siedlungs- und Straßenbereich eine sehr gute räumliche Versorgungsqualität vorhanden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dieser Bereich heute deutlich von gewerblichen Nutzungen geprägt ist und im Wohnbereich deutliche Lücken aufweist.

Aktualisierung der Stellungnahme aus März 2017

Die Ansiedlungsanfrage für den Standort an der Wilhelm-Kraut-Straße (Nr. 78) hat sich weitergehend konkretisiert. Bereits im März 2017 hat Junker + Kruse die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen geprüft. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die damals geplante Größe eines Marktes mit 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche als Lidl- oder Netto-Markt nicht mit den Zielen und Ansiedlungsregeln der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen kompatibel wäre.

Seitdem hat sich die einzelhandelsrelevante Situation insbesondere im Lebensmittelbereich in der benachbarten Innenstadt als auch die beabsichtigte Größenordnung des Marktes mit nun rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche verändert. Es ist somit eine Neubewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen notwendig.

- Seit der Überprüfung aus März 2017 durch Junker + Kruse ist der großflächige Rewe-Markt an der Wilhelmstraße in der Innenstadt (ZVB Innenstadt Balingen) aufgegeben worden.
- In der Folge bestehen seitdem für Teile der südlichen Innenstadt bzw. Kernstadt räumliche Versorgungslücken zur fußläufigen Nahversorgung. Bei einer Ansiedlung des Marktes an dem Standort Wilhelm-Kraut-Straße (Nr. 78) würden diese weitestgehend geschlossen werden.
- Zwar sollen in dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus auch einige neue Wohneinheiten entstehen, dennoch handelt es im Sinne der Balingener Einzelhandelskonzeption um einen städtebaulich nicht integrierten Standort.
- Im Falle einer Realisierung des Standortes könnte dieser eine gewisse Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsbereich innerhalb der 700 Meter Iso-Distanz (südliche Kernstadt) übernehmen (s.u.), jedoch würde er gleichzeitig auch Kaufkraft aus der naheliegenden Balingener Innenstadt abziehen.
- In der Folge ist jedoch davon auszugehen, dass eine Neuansiedlung eines Vollsortimenters in der Innenstadt (konkret: im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen) unwahrscheinlicher wird.

Nachfolgend wird die Nahversorgungsfunktion eines möglichen Netto-Marktes mit dann rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche auf Basis der Balingener Einzelhandelskonzeption überprüft.¹

Überprüfung der Nahversorgungsfunktion

Für einen Netto-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass rund **80 %**, d.h. bis zu maximal ca. 650 m² auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel² entfallen würden. Zur Einordnung der Versorgungsfunktion des Vorhabens ist es notwendig, dass mögliche **Umsatzvolumen** für die untersu-

¹ Hinweise bzw. Informationen zu der Überprüfung können in der Stellungnahme von Junker + Kruse aus März 2017 nachgelesen werden.

² Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren; ein entsprechender Getränkeanteil wurde wegen dem geplanten Getränkemarkt bereits herausgerechnet

chungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu bestimmen. Für einen Netto-Markt in der genannten Größenordnung kann eine Flächenproduktivität von etwa bis zu 4.500 Euro / m² zu Grunde gelegt werden. Demnach würde das Vorhaben im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Soll-Umsatz von rund **2,9 Mio. Euro** (Lebensmitteldiscounter Netto) erwirtschaften können.

Im Iso-Distanzbereich von 700 Metern – als fußläufiges Versorgungsgebiet für den Standort – wohnen ca. 2.400 Personen. Im Zuge von Wohnungsneubau wird sich diese Einwohnerzahl in dem Iso-Bereich zukünftig leicht erhöhen. Es wird überschlägig von einem Plus von ca. 100 Einwohnern in dem Bereich ausgegangen³.

Bei einer Pro-Kopf-Kaufkraft von aktuell (2019) 2.593 Euro⁴ lässt sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 6,5 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) errechnen. Aufgrund der veränderten Wettbewerbssituation durch den Wegfall des Rewe-Marktes ist von einer höheren Kaufkraftabschöpfung gegenüber der Ausgangslage aus 2017 auszugehen. Bei einer realistischen Kaufkraftabschöpfung von etwa 40 % (rund 2,6 Mio. Euro) wäre ein 800 m² großer Netto-Lebensmitteldiscounter somit in der Lage, rd. 90 % seines geschätzten Soll-Umsatzes von rund 2,9 Mio. Euro aus diesem funktionalen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, womit er der Nahversorgung für sein Versorgungsgebiet (700 Meter Iso-Distanz) dient.

Fazit

Im Rahmen der aktualisierten Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes in der Größenordnung von rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche an der Wilhelm-Kraut-Straße in Balingen mit den Zielen und Grundsätzen der politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeption (2017) der Stadt Balingen nicht gänzlich kompatibel ist.

Rechnerisch konnte zwar eine Nahversorgungsrelevanz des Planvorhabens bestätigt werden, jedoch handelt es sich bei diesem Standort weiterhin um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der eine Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt (ZVB) in Zukunft erschweren könnte. Im Zuge der Aufgabe des Rewe-Marktes gibt es in der Innenstadt derzeit kein Lebensmittelvollsortimentsangebot. Es ist aufgrund der Struktur der Innenstadt zur Stärkung und zur Versorgung der Bevölkerung in der „Mitte“ eine Verbesserung der qualitativen und räumlichen Versorgung weiterhin anzustreben. Dies gilt auch für den Balingener Stadtteil Weilstetten. Eine mögliche Ansiedlung eines kleinflächigen Netto-Marktes im Kern des Stadtteils ist grundsätzlich sinnvoll bzw. mit der Balingener Einzelhandelskonzeption kompatibel und würde die Nahversorgung in diesem Siedlungsgebiet deutlich verbessern. In diesem Gesamtkontext ist eine Abwägung der übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen durch die Stadt Balingen notwendig.

³ Quelle: Stadt Balingen

⁴ Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019. Köln. 2019