

**EINZELHANDELS-
KONZEPTION**
für die Stadt Balingen
– Kurzfassung –



Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen

– Kurzfassung –

Im Auftrag der Stadt Balingen

*Beschlossen durch den Gemeinderat
der Stadt Balingen am 23.10.2018*

Stefan Kruse
Szymon Smolana

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

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

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht unterliegt dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

1 Einleitung

Die Stadt Balingen verfügt seit 1989 über eine von dem Gemeinderat beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption, die zuletzt 2005 als Markt- und Standortgutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitet wurde. Seit der letzten Fortschreibung haben immer wieder neue Veränderungen in der Balingener Einzelhandelslandschaft stattgefunden (u. a. Diskussion der Einzelhandelsentwicklung an diversen Standorten, insbesondere im Bereich Innenstadt, Entwicklung des Sonderstandortes Gehr). Auch die einschlägige Rechtsprechung hat sich seitdem weiterentwickelt¹. Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Stadt Balingen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung einer Einzelhandelskonzeption bezogen auf das Balingener Stadtgebiet fortzuschreiben. Das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung aus Dortmund wurde mit der Evaluierung und Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption sowie einer aktuellen Einzelhandelsbestandsaufnahme beauftragt. Die Einzelhandelskonzeption wurde am 23.10.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen.

Die neue Einzelhandelskonzeption soll Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung in der Stadt Balingen unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sollen die bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Balingen:

- „Erhalt und Ausbau der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt [...]
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in der Kernstadt und in den übrigen Stadtteilen, um einen Einkauf der kurzen Wege bei den Gütern des täglichen Bedarfs zu ermöglichen.
- Vermeidung negativer Auswirkungen durch den Verkehr.“²

grundsätzlich beibehalten und falls erforderlich, weiterentwickelt werden.

Die Konzeption dient dabei als städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben als auch dem Aufzeigen möglicher Entwicklungsperspektiven und erforderlicher (insbesondere baurechtlicher) Handlungsnotwendigkeiten.

Der Stadtverwaltung und Politik soll es mit Hilfe einer konsensfähigen Einzelhandelskonzeption erleichtert werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Balingen einschätzen zu können. Einerseits können politisch-fachliche Auseinandersetzungen in Fragen der Einzelhandelsentwicklung unterstützt und die Schaffung von städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung gefördert wer-

¹ zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

² Quelle: GMA (2005): Die Große Kreisstadt Balingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk: Fortschreibung 2005 der GMA-Markt- und Standortuntersuchung 1999. S. 51 ff. Ludwigsburg.

den. Andererseits kann die Akzeptanz zukünftiger einzelhandelsrelevanter Planungsentscheidungen in der Öffentlichkeit der Stadt Balingen erhöht werden.

Bei dieser Kurzzusammenfassung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen werden die wesentlichen Bestandteile der Konzeption aufgeführt. Es handelt es sich dabei in erster Linie um eine Arbeitsfassung für die Verwaltung der Stadt Balingen.

Ausführliche Aussagen, Analysen sowie Erläuterungen sind in dem Gesamtwerk der Einzelhandelskonzeption nachzulesen.

2 Kurzzusammenfassung der Nachfrage- und Angebotsanalyse

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsanalyse aus der Balingener Einzelhandelskonzeption kurz zusammengefasst:

- Die gesamtstädtische Verkaufsfläche von rund **121.900 m²** verteilt sich auf insgesamt **227 Einzelhandelsbetriebe**. Im Vergleich zu der bestehenden Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2005 zeigt sich sowohl hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche (2005: rd. 133.700 m²) als auch in Bezug auf die Gesamtanzahl der Betriebe (2005: 269 Betriebe) eine leicht rückläufige Entwicklung³. Diese Entwicklung deckt sich mit dem bundesdeutschen Trend.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt rund **540 m²** und liegt damit sehr deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rd. 230 m². Die bundesweit zu beobachtende Verkaufsflächenausweitung, bei einer sich gleichzeitig vollziehenden absoluten Abnahme der Einzelhandelsbetriebe ist somit auch in Balingen festzustellen. Wobei in Balingen auch eine Reihe von großflächigen Betrieben vorhanden ist und somit in diesem Fall diesen Wert spürbar erhöhen. Insbesondere der großformatige Betrieb Möbel Rogg spielt hierbei eine entscheidende Rolle.

Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Balingen - 2016

Kriterium*	
Einwohnerzahl	34.000
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	210,6
Einzelhandelsrelevantes Umsatzvolumen in Mio. Euro	325,0
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	227
Gesamtverkaufsfläche in m ²	121.900
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m ²	540
Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in m ²	3,6
Einzelhandelsrelevante Zentralität	1,54

Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung Balingen April 2016, eigene Berechnungen (gerundete Werte)

- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt rd. **3,6 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Mittel von rund 1,5 m² pro Einwohner. Auch im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung liegt dieser Wert deutlich über dem

³ GMA (2005): Die Große Kreisstadt Balingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk: Fortschreibung 2005 der GMA-Markt- und Standortuntersuchung 1999. Ludwigsburg.

Durchschnitt. Zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 25.000 – 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 2,0 m². Auch hier liegt die Stadt Balingen deutlich über dem Durchschnitt.

- Bei einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rd. 211 Millionen Euro** weist die Stadt Balingen ein im bundesweiten Vergleich **überdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 105,3) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rd. 325 Millionen Euro**, so dass sich im Verhältnis eine **einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,54** ergibt. Das bedeutet für den Balingener Einzelhandel, dass dieser das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde gänzlich am Standort binden kann und ein Teil der Kaufkraft im regionalen Umfeld der Stadt zufließt. Aufgrund des großformatigen Möbelanbieters Rogg fließt hierbei auch ein nicht unerheblicher Anteil dieser Kaufkraft aus dem überregionalen Einzugsgebiet (auch aus dem Ausland) zu.
- Betrachtet man den generierten **Umsatz** des Balingener Einzelhandels, zeigt sich für ein Mittelzentrum ein vergleichsweise untypisches Bild. Der Schwerpunkt des Umsatzes liegt zwar mit rd. 76 Mio. Euro im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel**, wird jedoch von der Warengruppe **Möbel** mit rd. 58 Mio. Euro gefolgt. Aufgrund des starken Verkaufsflächenschwerpunktes in der Warengruppe durch das großformatige Angebot des Anbieters Rogg an zwei Standorten wird hier ein für ein Mittelzentrum vergleichsweise hoher Umsatz erzielt. In der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung wird ebenfalls ein vergleichsweise hoher Umsatz von rd. 41 Mio. Euro erzielt.
- Das einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Balingen beläuft sich gesamtstädtisch auf rund **14.500 m²**, was einem Anteil von rd. **28 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Dabei verteilt sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche auf insgesamt **71 Einzelhandelsbetriebe**, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einwohnerzahl (rd. 34.000 Einwohner) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von **0,45 m²/ Einwohner**, die über der bundesdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von aktuell rund 0,40 m²/ Einwohner liegt.
- Mit Blick auf eine **räumlich ausgewogene wohnungsnahe Grundversorgung** ist festzustellen, dass gesamtstädtisch eine quantitativ wie qualitativ ausreichende Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs – insbesondere in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** – vorhanden ist, die jedoch **Schwächen hinsichtlich der räumlichen Verteilung** bzw. der „Flächendeckung“ aufweist. Hiervon betroffen sind jedoch die kleineren Balingener Stadtteile, die über ein zu geringes Einwohnerpotential für strukturprägende Anbieter verfügen. Innerhalb der Kernstadt zeigt sich eine gute räumliche Versorgungssituation. Zudem zeigt das vorhandene Angebot hinsichtlich der Struktur eine Orientierung auf größere Lebensmittelvollsortimenter.
- **Bedeutsamste Angebotsstandorte** in der gesamtstädtischen Angebotsstruktur mit dem umfassendsten Angebot über zahlreiche Warengruppen ist nach wie vor die Balingener Innenstadt sowie der großformatige Sonderstandort Gehr, der über zahlreiche großflächige Anbieter verfügt. Der Angebotsschwerpunkt an diesem vorwiegend autokundenorientierten Standort liegt in der Warengruppe Möbel (u. a. der Anbieter Rogg). Der Standort weist auch wie andere Ergänzungsstandorte zu den großflächigen Anbietern noch ergän-

zende Angebote in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bau- bzw. Gartenmarkt auf. Die Innenstadt zeigt sich insgesamt als städtebaulich sehr ansprechendes Zentrum mit einem abwechslungsreichen Betriebsformen-Mix aus Facheinzelhandel und Filialisten.

- Weitere **Einzelhandelskonzentrationen** sind darüber hinaus in dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Frommern sowie in ergänzenden solitären Nahversorgungsstandorten zu beobachten. Positiv zu werten sind auch zahlreiche kleinere Nahversorgungsstandorte, welche die wohnortnahe Versorgung in einigen sehr kleinen Stadtteilen bzw. Siedlungsbereichen sichern.

3 Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Bereits in den letzten Einzelhandelskonzeptionen wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Balingen und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. In Anbetracht der seitdem vollzogenen positiven Einzelhandelsentwicklung (u. a. kein weiterer Ausbau zentrenrelevanten Einzelhandels an stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten, stabile Einzelhandelsentwicklung insbesondere in der Innenstadt) ist es zu empfehlen, an den einzelhandelsrelevanten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation in Balingen – **fortzuschreiben** und **anzupassen**.⁴

- **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Balingen**
- **Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion Balingen als Mittelzentrum**
- **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes**
- **Sicherung und Stärkung der Balingener Innenstadt als bedeutsamster Einkaufsstandort und attraktiver historischer Stadtkern mit regionaler Ausstrahlungskraft**
- **Sicherung und (soweit notwendig) Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte und durch das Nahversorgungszentrum Frommern**
- **Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels**
- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

⁴ Zusammenfassung der Ziele. Ausführliche Erläuterungen sind in dem Gesamtwerk der Balingener Einzelhandelskonzeption nachzulesen.

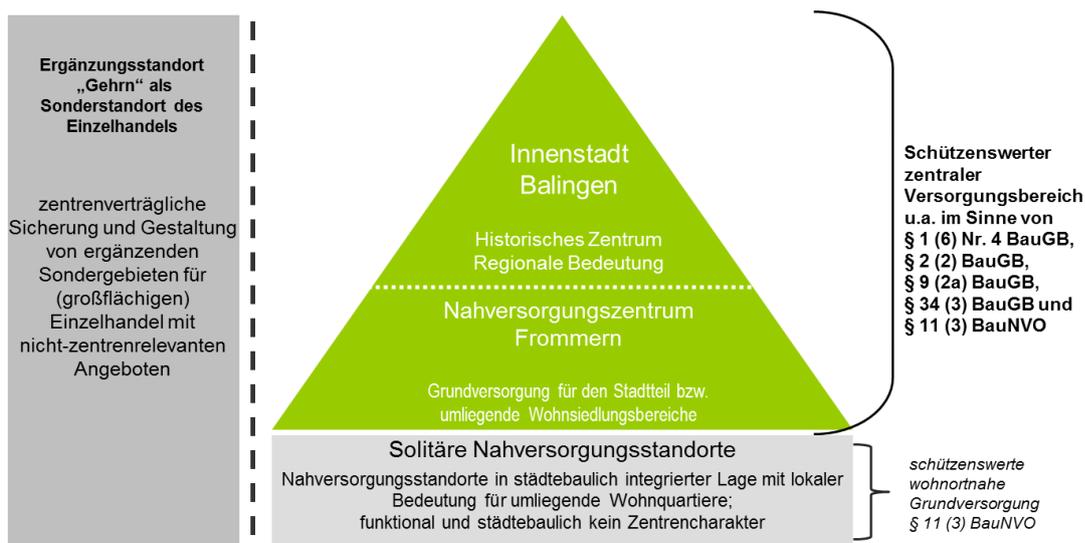
4 Standortstrukturmodell

Auf Basis der Angebots- und Nachfrageanalyse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Balingen sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Balingener Stadtgebiet unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortstrukturmodell haben das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestaltung des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden ist.

Dementsprechend stellt sich die zukünftige Standortstruktur des Balingener Einzelhandels wie folgt dar:

Standortstrukturmodell



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum“

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch⁵ durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,

⁵ Diese „idealtypische Ausstattung“ ist nicht im Sinne einer Mindestausstattung zu verstehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE). In Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur sowie der räumlichen Verteilung insbesondere des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Stadtgebiet, können auch Bereiche mit einem nicht der „idealtypischen Ausstattung“ entsprechendem Angebot als Nahversorgungszentren ausgewiesen werden.

- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Entsprechend der vorangestellten Kriterien wird der **Balinger Hauptgeschäftsbereich als zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Balingen“** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung⁶ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“

Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den Ortsteil bzw. umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein mindestens eines strukturprägenden Betriebes des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v. a. im Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie

Entsprechend der vorangestellten Kriterien wird das **Nahversorgungszentrum Frommern als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Frommern“** mit stadtteilweiter Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung⁷ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

⁶ „‘Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05).

⁷ „‘Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich

Die in der Einzelhandelskonzeption 2005 als auch in weiteren Einzelgutachten für die Nahversorgung als Nahversorgungszentren definierten Angebotsstandorte in Schmiden und Heselwangen / Neige entwickeln aufgrund ihres aktuellen Besatzes keinen Zentrencharakter. Vielmehr sind diese ehemaligen Nahversorgungszentren durch zum Teil solitär gelegene Lebensmittelanbieter geprägt. Darüber hinaus sind keine städtebaulichen Merkmale vorhanden, die zur Bildung eines zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Aus heutiger Sicht können deshalb diese Standortbereiche nicht die Funktion von **zentralen Versorgungsbereichen als Nahversorgungszentrum** übernehmen. Sie werden zukünftig als etablierte und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte eingestuft, wenn zumindest ein strukturprägender Lebensmittelanbieter an dem jeweiligen Standort vorhanden ist.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich integrierter Lage**, an denen zumindest ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Balingener Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche in Balingen geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung auswirken.

Im Balingener Stadtgebiet gibt es aktuell vier solcher Angebotsstandorte, die als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren sind:

- Auf Schmiden (derzeit nah & gut),
- Lisztstraße (derzeit Edeka),
- Dorfwiese (derzeit Edeka) sowie
- Katharinenstraße (derzeit nah & gut).

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich nicht-integrierter Lage**, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Balingener Bevölkerung, leisten jedoch aufgrund ihrer Lage **keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung**. Somit sollten Veränderungen dieser Standorte (im Sinne von Verkaufsflächenerweiterungen) restriktiv behandelt werden. Diese Standorte stellen im Umkehrschluss somit auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05).

Im Balingener Stadtgebiet sind folgende Angebotsstandorte als sonstige Grundversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren:

- Albrechtstraße (derzeit Aldi Süd),
- Fischerstraße (derzeit E-Center),
- Lange Straße (derzeit Real Food-Markt) sowie
- Lange Straße (derzeit Aldi Süd).

Ergänzungs- / Sonderstandorte

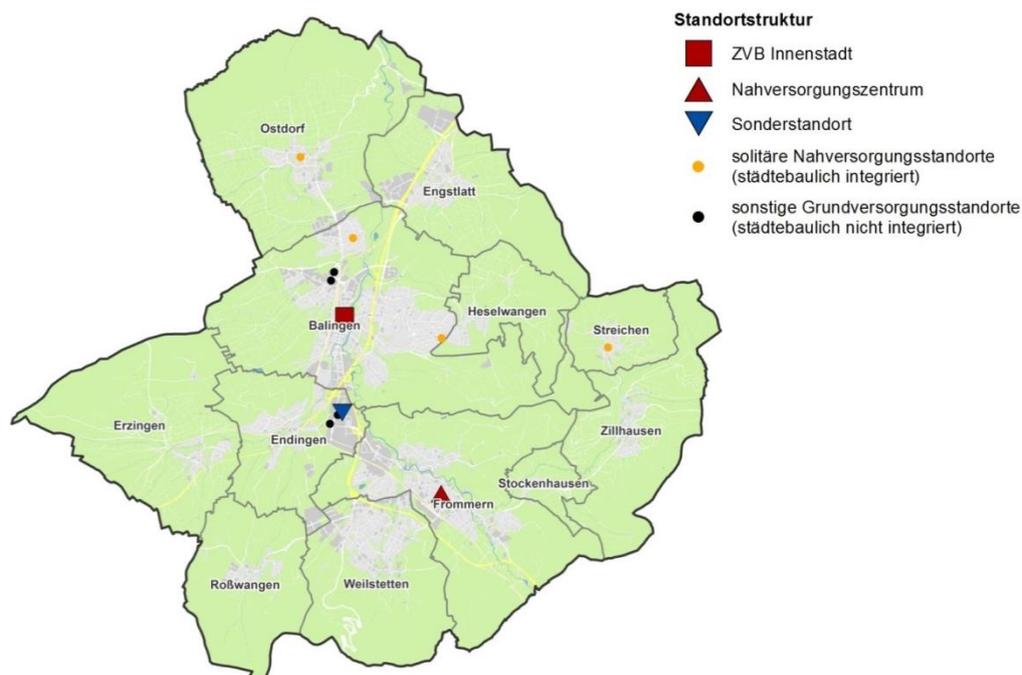
Dieser Angebotsstandort zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/Versorgungsbedeutung,
- Angebotschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- in der Regel kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend den vorangestellten Kriterien kann mit dem Gewerbegebiet Gehr ein solcher Angebotsstandort im Balingener Stadtgebiet als Sonderstandort, insbesondere zur Ansiedlung großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, definiert werden.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche im Balingener Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:

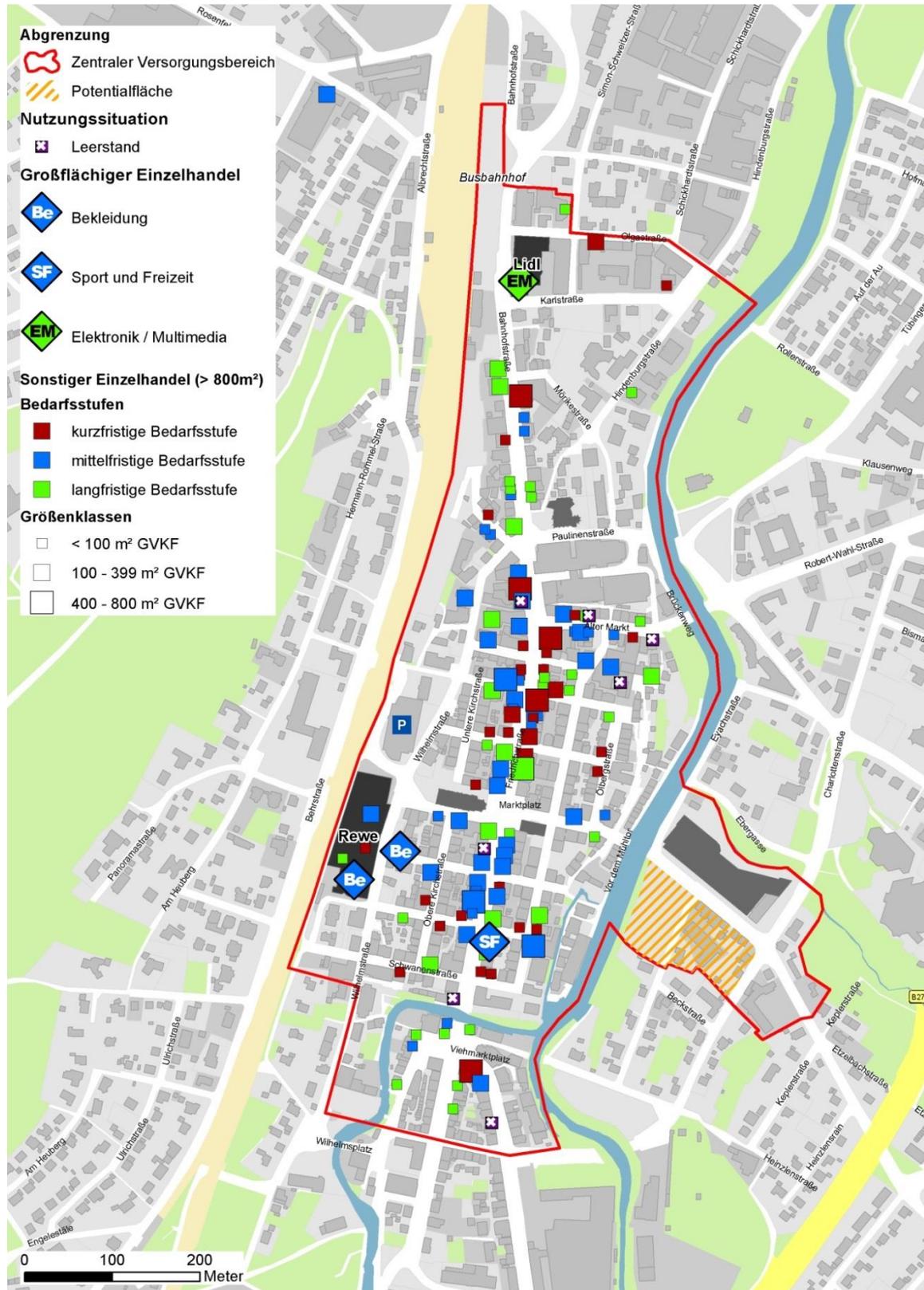
Perspektivische Standortstruktur in der Stadt Balingen



Quelle: schematische Darstellung auf Geodatenbasis; ZVB = zentraler Versorgungsbereich

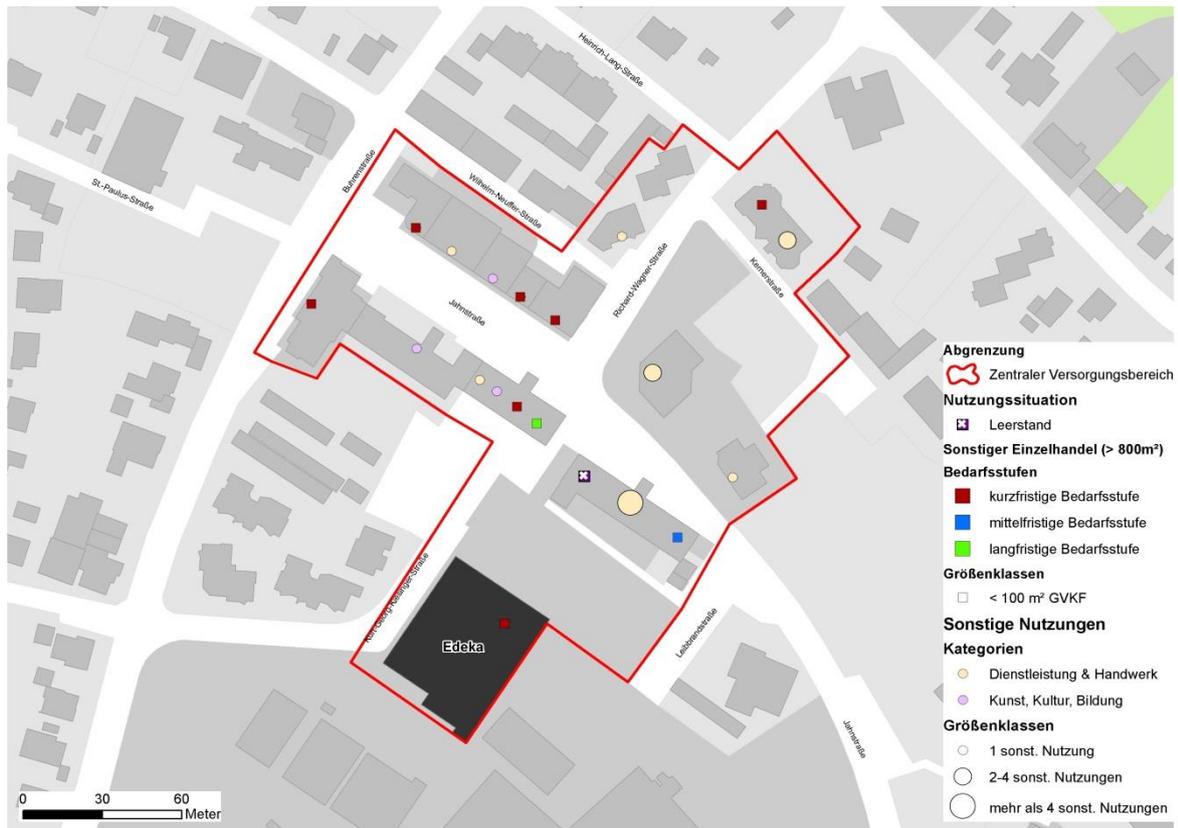
5 Zentrale Versorgungsbereiche in Balingen

5.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Balingen



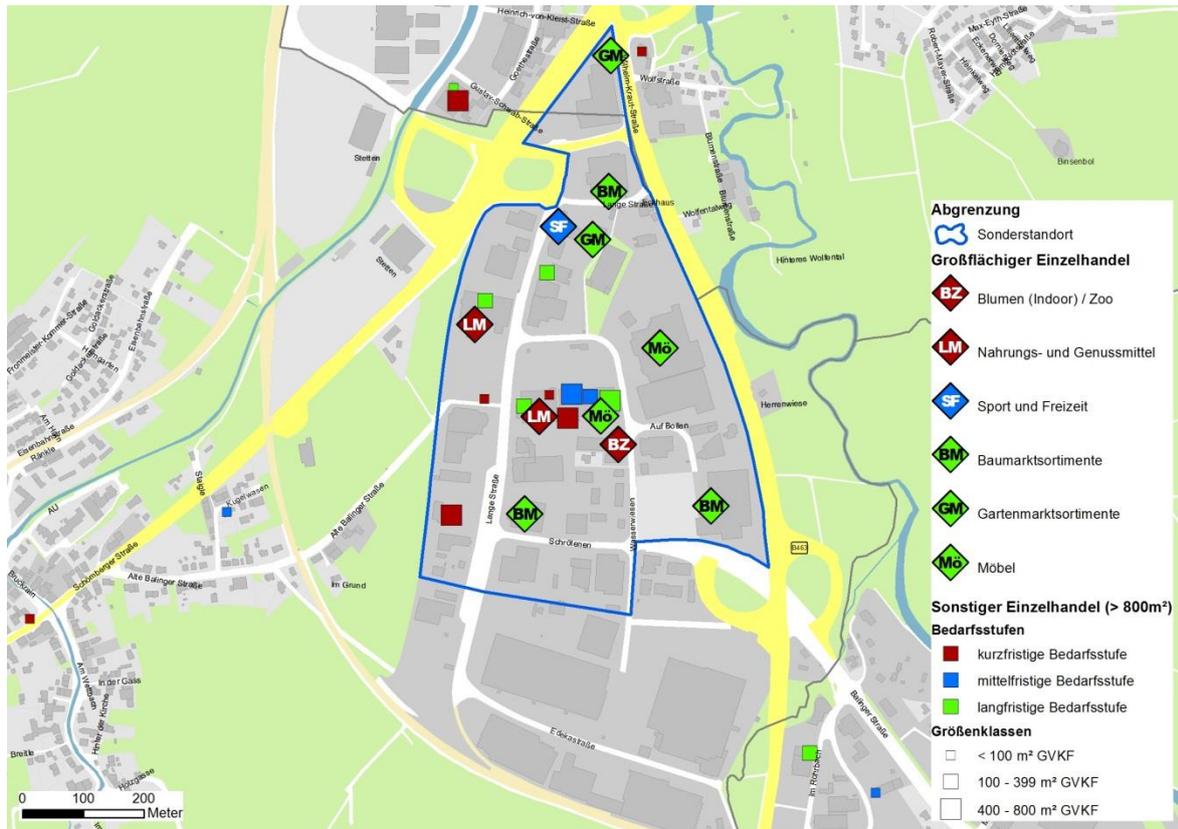
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2016

5.1.2 Nahversorgungszentrum Frommern



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2016

5.2 Sonderstandort Gehr



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, April 2016

6 Balingener Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Apothekenwaren
 (pharmazeutische Artikel)
Backwaren / Konditoreiwaren
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
 (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Fleisch- und Metzgereiwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften
Angler-, Jagdartikel und Waffen
Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbrief-
marken und -münzen
Bekleidung
Bücher
Elektrokleingeräte (inkl. Nähmaschinen)
Elektronik und Multimedia¹
Erotikartikel

Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware
/ Wolle
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche,
Bettwäsche)/ Gardinen / Dekostoffe
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regen-
schirme
Medizinische und orthopädische Artikel²
Musikinstrumente und Zubehör
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Reitsportartikel
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -kleingeräte
Sportbekleidung / Sportschuhe
Uhren / Schmuck
Wohndekorationsartikel

¹ Dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

² Dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (*keine abschließende Auflistung*)

Bauelemente, Baustoffe
Baumarktspezifisches Sortiment³
Bettwaren / Matratzen
Büromaschinen
Campingartikel
Elektrogroßgeräte
Fahrräder und technisches Zubehör
Gartenartikel und -geräte
Kinderwagen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
(inkl. Autokindersitze)
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Möbel
Pflanzen / Samen
Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Teppiche (Einzelware)
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und
Vasen
Sportgroßgeräte
Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Klein-
tierfutter), lebende Tiere

³ Dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)

Quelle: eigene Darstellung

7 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Einzelhandelskonzeption bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Balingen** die übergeordnete Betrachtungsebene aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Balingen abgeleitet werden. Diese als Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze) formulierten Leitlinien bilden die Basis zur Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Bereits in der Einzelhandelskonzeption 2005 wurden derartige **Grundsätze definiert und formuliert**, die seitdem – gestärkt durch den politischen Beschluss der Konzeption – zur Bewertung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und -standorten im Balingener Stadtgebiet herangezogen werden. **Die nachfolgend aufgeführten Regelungen greifen diese Grundsätze inhaltlich auf und entwickeln sie unter Berücksichtigung der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung fort**, so dass sie zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen;
- bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln **unberührt** (Bestandsschutz).

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 städttebaulich 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 Nahversorgungsstandortes 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 Balinger 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 Balingener 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 sein⁸. 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.

⁸ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) im Sinne der Balingener Sortimentsliste

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Balingener Sortimentsliste, sollen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nahversorgungszentrum Frommern) liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten liegen; Ausnahme: „Handwerkerprivileg“.

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit und die Entwicklung der beiden Balingener zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Balingener Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in die beiden zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, um diese Standorte in der Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung sollte dabei in Anbetracht der Funktion als Hauptgeschäftszentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich der Balingener Innenstadt liegen.

Ausnahmen:

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist.

Dabei wird die Verkaufsfläche für den jeweiligen Fabrikverkauf bis zu einer Verkaufsfläche von 5 % der Hauptbetriebsfläche bzw. maximal 100 m² ermöglicht. Die obigen Bedingungen sind daran gebunden, dass am Verkaufsort selbst eine Produktion stattfindet.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,

- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i.S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Auch die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Grundsatz impliziert einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in der Stadt Balingen. Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik / Multimedia) klar verneint werden. Denn z. B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50% oder mehr. Dass in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** dar.

Denn die Stadt Balingen, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weisen z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll die Konzeption keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Balingen entspricht. Für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Ein-

zugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Balingen entspricht.

Diese Regelung intendiert nicht zwingend und für jeden Fall die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, sondern postuliert vielmehr die geforderte Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen (kleinräumigen) Gegebenheiten (z. B. im Falle eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens). Mit Blick auf die Balinger Angebotsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen kann grundsätzlich bei nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab einer Betriebsgröße von mehr als 50 m² Verkaufsfläche davon ausgegangen werden, dass dieser Betrieb als strukturprägend (= Erheblichkeitsschwelle) einzuordnen ist.

- Eine Ausnahme für Betriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage ist bei einer Unterschreitung der jeweiligen Größenordnung daher grundsätzlich möglich.
- Diese Kleinstverkaufsflächenregelung hat sich in der Balinger Planungspraxis bewährt. Wichtige Voraussetzung für die Ausnahmeregel ist bei neuen Geschäftsgründungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, dass keine negativen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen (Einzelfallprüfung).

Grundsatz 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Balinger Sortimentsliste⁹

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Balinger Sortimentsliste können im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen (Hauptzentrum) oder Nahversorgungszentrum Frommern liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf den definierten **Sonderstandort Gehr**n zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgt.

Zentrenrelevante Randsortimente sind bei Betriebsstandorten von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen die

⁹ Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

zentrenrelevanten Randsortimente bis zu max. 10 % bzw. bis zu 350 m² der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem oder einigen wenigen Sortiment belegt werden.

Erläuterungen:

Als Vorrangstandort für die **Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert die Einzelhandelskonzeption (mit Einschränkungen) und die Regionalplanung den Sonderstandort Gehr im Balingener Stadtgebiet. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägung an diesem Sonderstandort ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen realisiert werden soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht die Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 350 m² Verkaufsfläche in Anlehnung an die bisherige Konzeption und Planungspraxis), vor. Eine städtebauliche und regionalplanerische Verträglichkeit muss dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Ausnahmen:

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb des Sonderstandortes Gehr an nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Balingener Einzelhandelskonzeptes und der Regionalplanung bewertet werden. In sonstigen bestehenden **Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung** ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen auszuschließen. Zum einen

können solche Vorhaben die Entwicklung des Vorrangstandortes gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.