

FORTSCHREIBUNG DER EINZELHANDELSKONZEPTION DER STADT BALINGEN

Vorstellung der Konzeption
am 15. März 2017

Stefan Kruse
Szymon Smolana





1. Zusammenfassung der wesentlichen Analyseergebnisse
2. Befragungen
3. Zukünftige Entwicklungsspielräume
4. Konzeptionelle Bausteine, übergeordnete Ziele
5. Räumliches Standortmodell
6. Entwicklungsbereiche des Balinger Einzelhandels
7. Balinger Sortimentsliste
8. Grundsätze / Ansiedlungsregeln



ZUSAMMENFASSUNG DER WICHTIGSTEN ANALYSEERGEBNISSE

ZUSAMMENFASSUNG DER WICHTIGSTEN ANALYSEERGEBNISSE

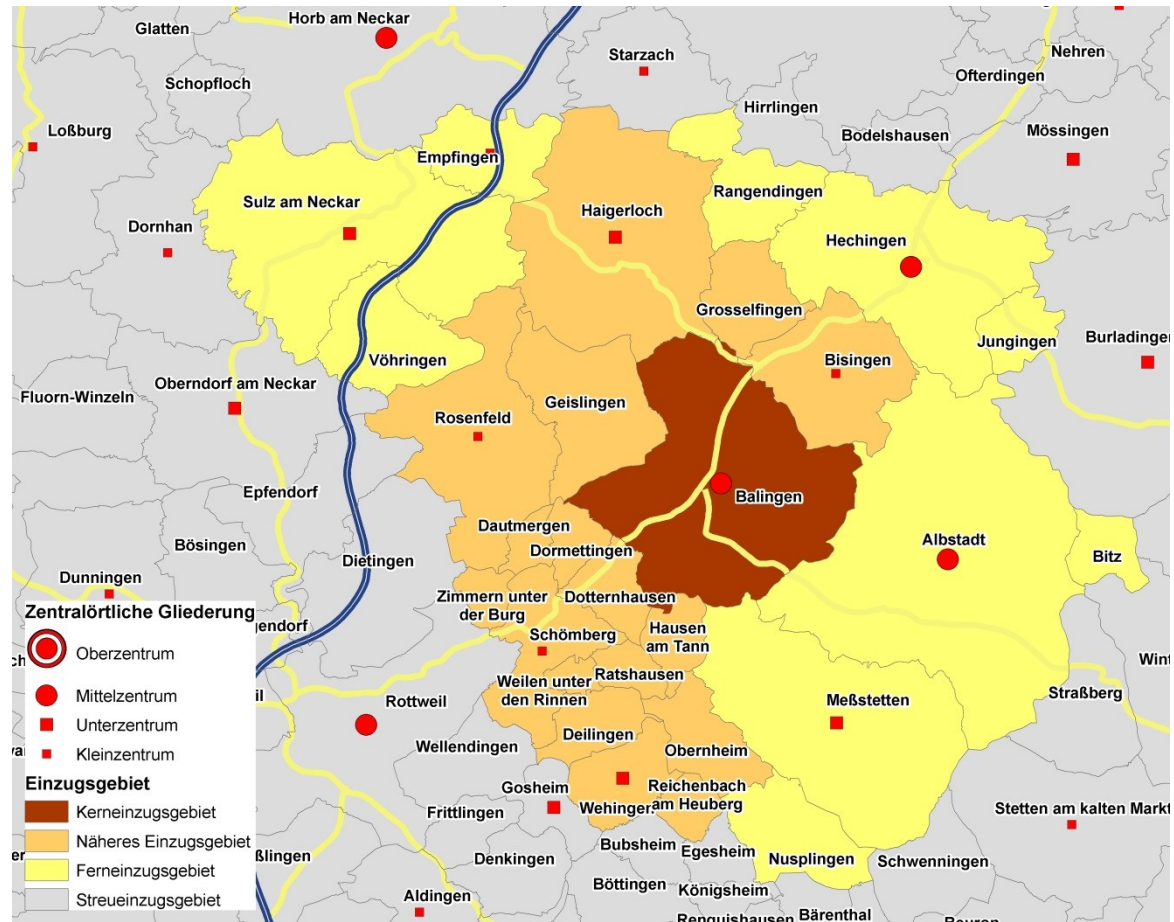
- Die Stadt verfügt über **227 Einzelhandelsbetriebe** mit einer GVK von rd. 122.000 m² und verzeichnet dabei insgesamt gesehen **sehr wenige Leerstände**.
- **Durchschnittliche Betriebsgröße** von rd. 540 m² (über dem Bundesdurchschnitt von ca. 230 m² pro Betrieb) mit einer überdurchschnittlichen **Verkausflächenausstattung pro Einwohner von 3,6 m²**.
- **Nachfragevolumen** von rund **211 Mio. Euro** (rd. 6.200 Euro pro Kopf)
- Überdurchschnittliche **Kaufkraftkennziffer** von 105,3 (2016)
- **Insgesamt** eine gute quantitative und qualitative Ausstattung des Einzelhandels.
- **Räumliche Versorgungssituation** insb. mit Lebensmitteln vergleichsweise gut. Abseits der Kernstadt und dem Ortsteil Frommern sind jedoch in vielen kleinen Ortsteilen räumliche Angebotslücken erkennbar.
- Rund 80 % der gesamten **Betriebe befinden sich** in städtebaulich integrierten Lagen. Deutliche räumliche **Konzentration** des Einzelhandels auf die Kernstadt sowie das Sondergebiet Gehr.
- **einzelhandelsrelevante Zentralität** von 1,54: der im Einzelhandel getätigte Umsatz im Stadtgebiet überschreitet die vorhandene Kaufkraft um rd. 50 %
- Die **Innenstadt** zeigt sich insgesamt als städtebaulich sehr ansprechendes Zentrum mit einem abwechslungsreichen Betriebsformen-Mix aus Facheinzelhandel und Filialisten.

EINZUGSGEBIET DES BALINGER EINZELHANDELS

- Einzugsgebiet aufgrund der räumlichen Nähe zu dem gemeinsamen Oberzentrum RT/TÜ sowie zu verschiedenen anderen Mittelzentren (u. a. Albstadt) begrenzt
- Vergleichsweise hohe Versorgungsbedeutung des Balinger Einzelhandels auch für die kleineren umliegenden Gemeinden
- Gegenüber **2005** sind keine signifikanten räumlichen Veränderungen sichtbar

Zonen	Einwohner	in %*
Kerneinzugsgebiet Stadt Balingen	34.000	18%
Näheres Einzugsgebiet	51.600	27%
Ferneinzugsgebiet	106.150	55%
Insgesamt	191.800	100%

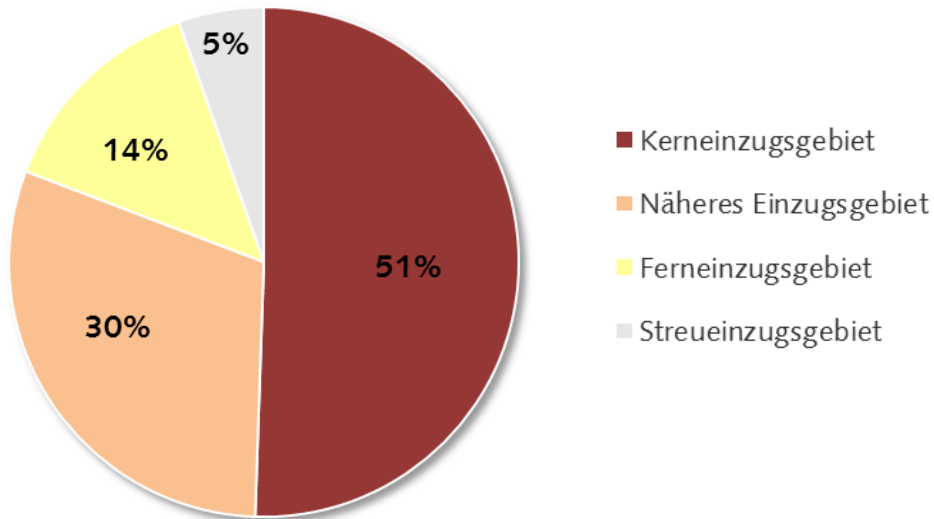
* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.



Quelle: eigene Darstellung, © 2016 OpenStreetMap

EINZUGSGEBIET DES BALINGER EINZELHANDELS

Kundenanteile in Prozent



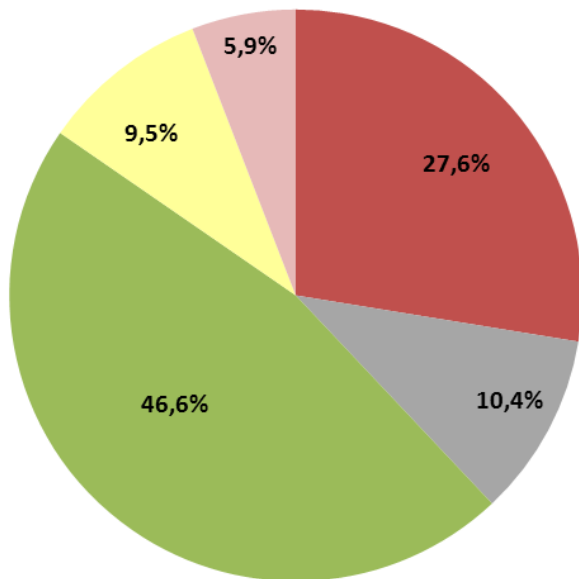
$n = 6.946$

- **ca. 51 % der Kunden** stammen aus dem **Kerneinzugsgebiet** (Stadt Balingen)
- **Versorgungsbedeutung** für die kleineren Kommunen im Umland (relativ hoher Kundenanteil aus dem näheren Einzugsgebiet)
- Geringer Anteil an **Streuumsatz** (5 %) (Balingen ist kein Ausflugsziel für Tagestouristen bzw. Übernachtungsgäste)

FÜR ZUKÜNFTIGE PLANUNGEN INTERESSIERT UNS, WO SIE VERSCHIEDENE EINKAUFSARTIKEL KAUFEN. ICH ZÄHLE JETZT EINIGE AUF UND SIE SAGEN MIR BITTE, WO SIE DIESE ÜBERWIEGEND EINKAUFEN. NENNEN SIE BITTE DIE ORTE, WO SIE DIESE EINKAUFEN.
(JEWEILS MAX. 3 NENNUNGEN MÖGLICH)

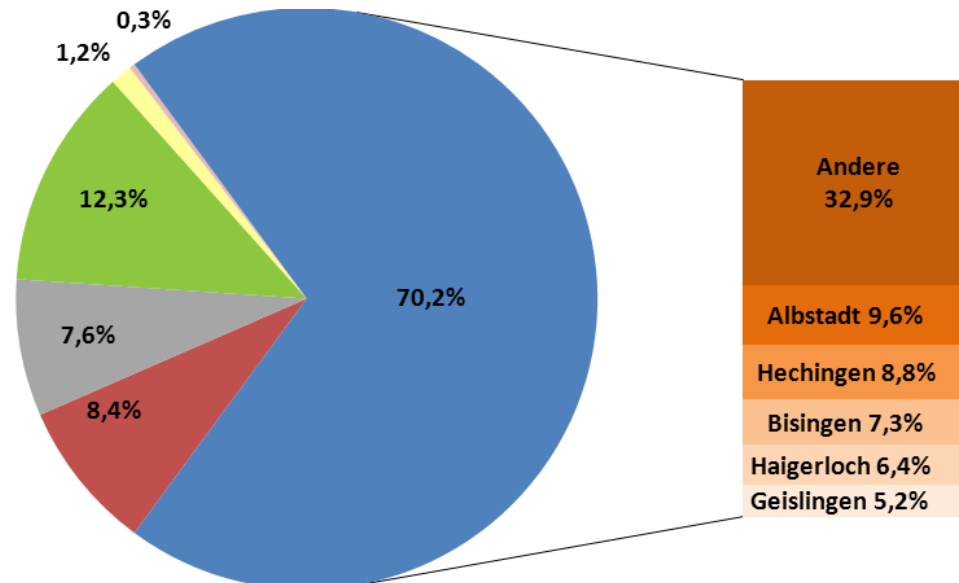
➤ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel)

Gebiet Balingen (n=237)



■ Balingen Innenstadt
 ■ Sonderstandorte Balingen*
 ■ sonstige Orte
 ■ Nah- und Grundversorgungsstandorte Balingen**
 ■ Balingen sonstige Kernstadt
 ■ Versandhandel / Internet

Gebiet Umland (n=225)



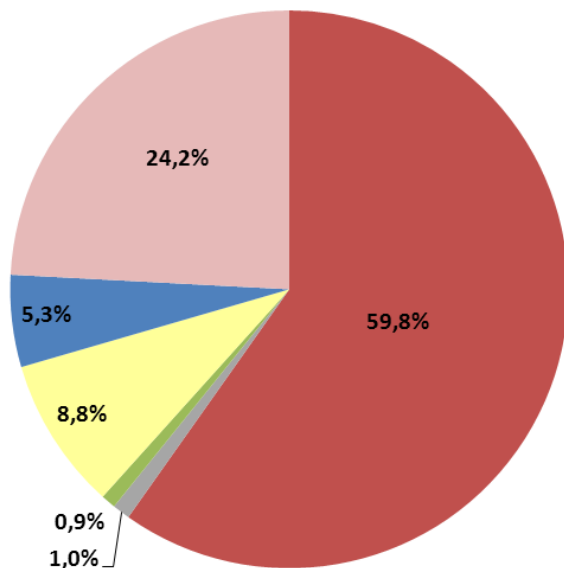
*Gewerbegebiet „Gehrn“; Möbel Rogg / Widerholdstraße

** Albrechtstraße / Aldi / E-Center;
 Buhren in Frommern / Edeka ; Lisztstraße
 (Heselwangen) / Edeka

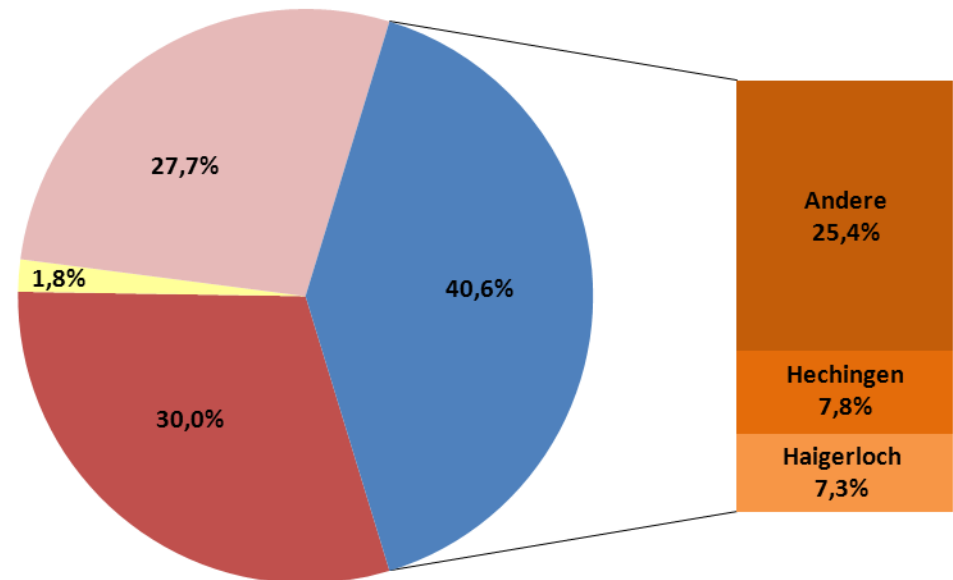
FÜR ZUKÜNFTIGE PLANUNGEN INTERESSIERT UNS, WO SIE VERSCHIEDENE EINKAUFSARTIKEL KAUFEN. ICH ZÄHLE JETZT EINIGE AUF UND SIE SAGEN MIR BITTE, WO SIE DIESE ÜBERWIEGEND EINKAUFEN. NENNEN SIE BITTE DIE ORTE, WO SIE DIESE EINKAUFEN.
 (JEWEILS MAX. 3 NENNUNGEN MÖGLICH)

➤ Bücher

Gebiet Balingen (n=176)



Gebiet Umland (n=182)



- Balingen Innenstadt
- Sonderstandorte Balingen*
- sonstige Orte
- Nah- und Grundversorgungsstandorte Balingen**
- Balingen sonstige Kernstadt
- Versandhandel / Internet

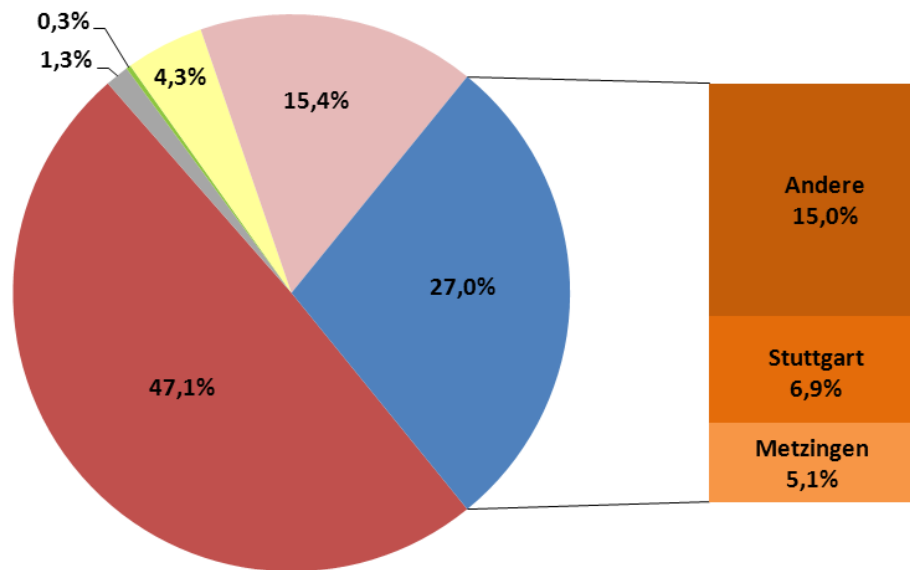
*Gewerbegebiet „Gehrn“; Möbel Rogg / Widerholdstraße

** Albrechtstraße / Aldi / E-Center;
 Buhren in Frommern / Edeka ; Lisztstraße
 (Heselwangen) / Edeka

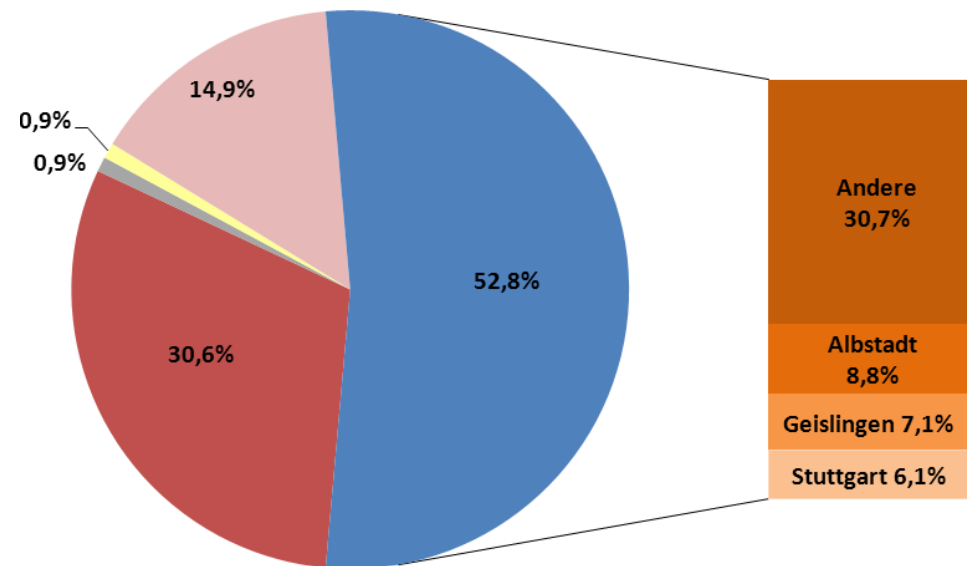
FÜR ZUKÜNFTIGE PLANUNGEN INTERESSIERT UNS, WO SIE VERSCHIEDENE EINKAUFSARTIKEL KAUFEN. ICH ZÄHLE JETZT EINIGE AUF UND SIE SAGEN MIR BITTE, WO SIE DIESE ÜBERWIEGEND EINKAUFEN. NENNEN SIE BITTE DIE ORTE, WO SIE DIESE EINKAUFEN.
 (JEWEILS MAX. 3 NENNUNGEN MÖGLICH)

➤ Bekleidung / Textilien

Gebiet Balingen (n=238)



Gebiet Umland (n=235)



- Balingen Innenstadt
- Nah- und Grundversorgungsstandorte Balingen**
- Sonderstandorte Balingen*
- Balingen sonstige Kernstadt
- sonstige Orte
- Versandhandel / Internet

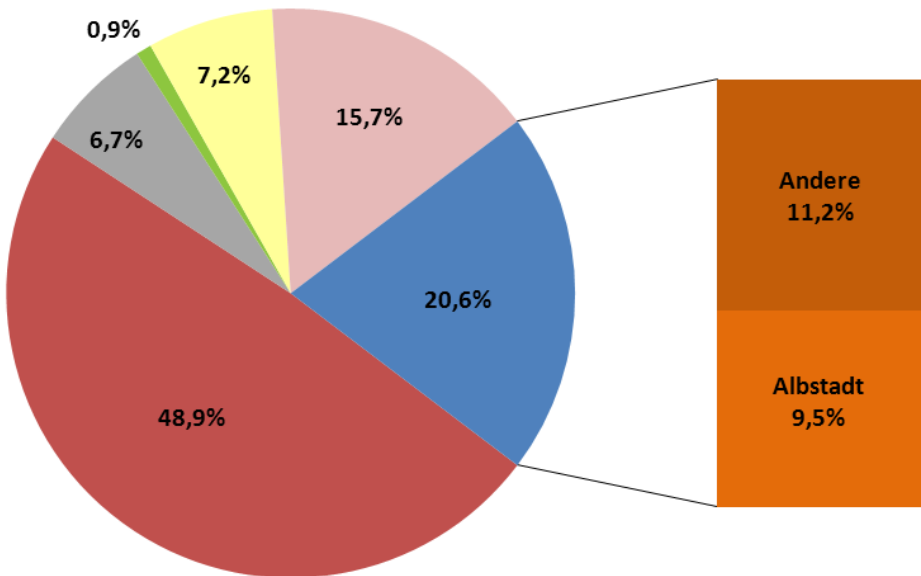
*Gewerbegebiet „Gehrn“; Möbel Rogg / Widerholdstraße

** Albrechtstraße / Aldi / E-Center;
 Buhren in Frommern / Edeka ; Lisztstraße
 (Heselwangen) / Edeka

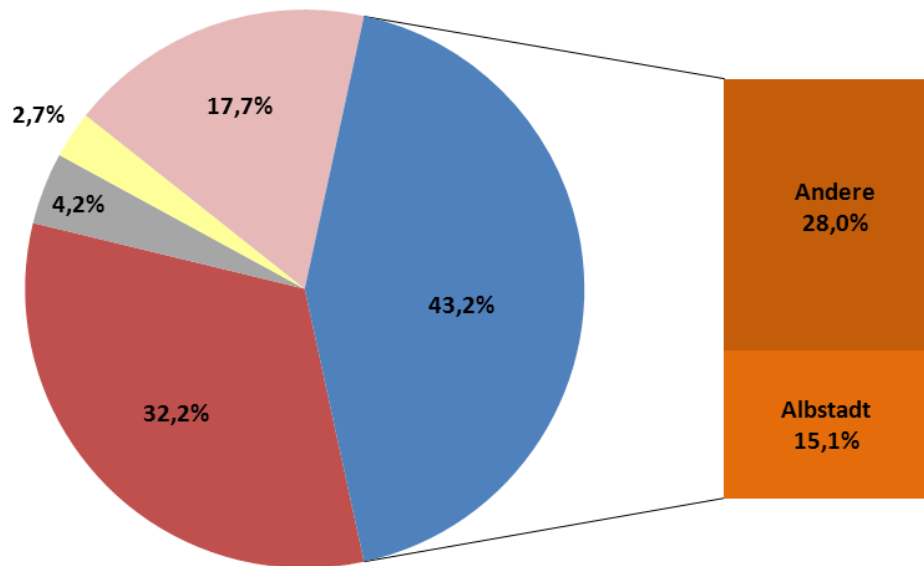
FÜR ZUKÜNFTIGE PLANUNGEN INTERESSIERT UNS, WO SIE VERSCHIEDENE EINKAUFSARTIKEL KAUFEN. ICH ZÄHLE JETZT EINIGE AUF UND SIE SAGEN MIR BITTE, WO SIE DIESE ÜBERWIEGEND EINKAUFEN. NENNEN SIE BITTE DIE ORTE, WO SIE DIESE EINKAUFEN.
(JEWEILS MAX. 3 NENNUNGEN MÖGLICH)

➤ Elektronik und Multimedia

Gebiet Balingen (n=205)



Gebiet Umland (n=202)



- Balingen Innenstadt
- Sonderstandorte Balingen*
- sonstige Orte
- Nah- und Grundversorgungsstandorte Balingen**
- Balingen sonstige Kernstadt
- Versandhandel / Internet

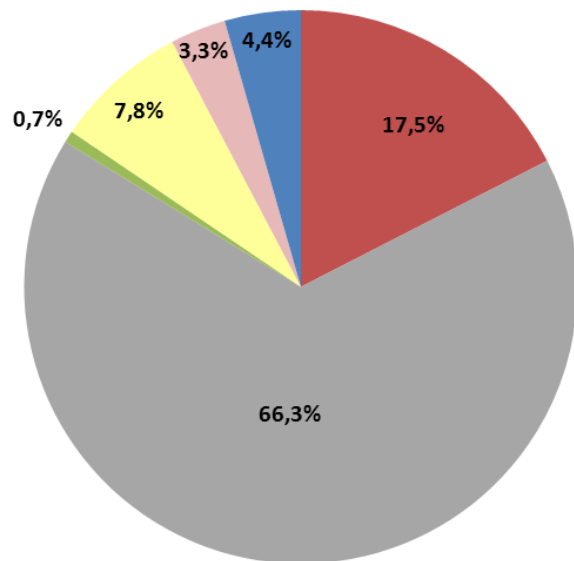
*Gewerbegebiet „Gehrn“; Möbel Rogg / Widerholdstraße

** Albrechtstraße / Aldi / E-Center;
 Buhren in Frommern / Edeka ; Lisztstraße
 (Heselwangen) / Edeka

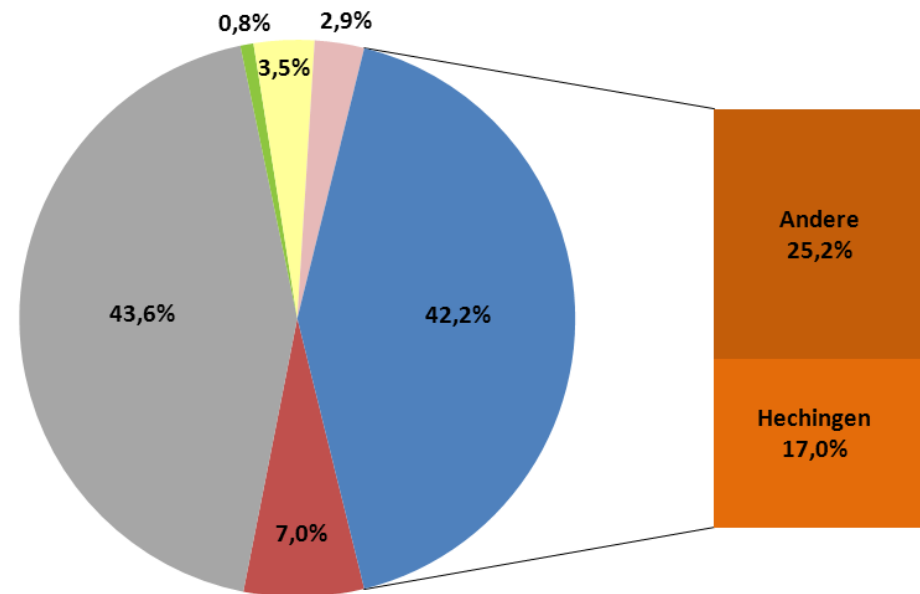
FÜR ZUKÜNFTIGE PLANUNGEN INTERESSIERT UNS, WO SIE VERSCHIEDENE EINKAUFSARTIKEL KAUFEN. ICH ZÄHLE JETZT EINIGE AUF UND SIE SAGEN MIR BITTE, WO SIE DIESE ÜBERWIEGEND EINKAUFEN. NENNEN SIE BITTE DIE ORTE, WO SIE DIESE EINKAUFEN.
(JEWEILS MAX. 3 NENNUNGEN MÖGLICH)

➤ Baumarktartikel

Gebiet Balingen (n=160)



Gebiet Umland (n=170)



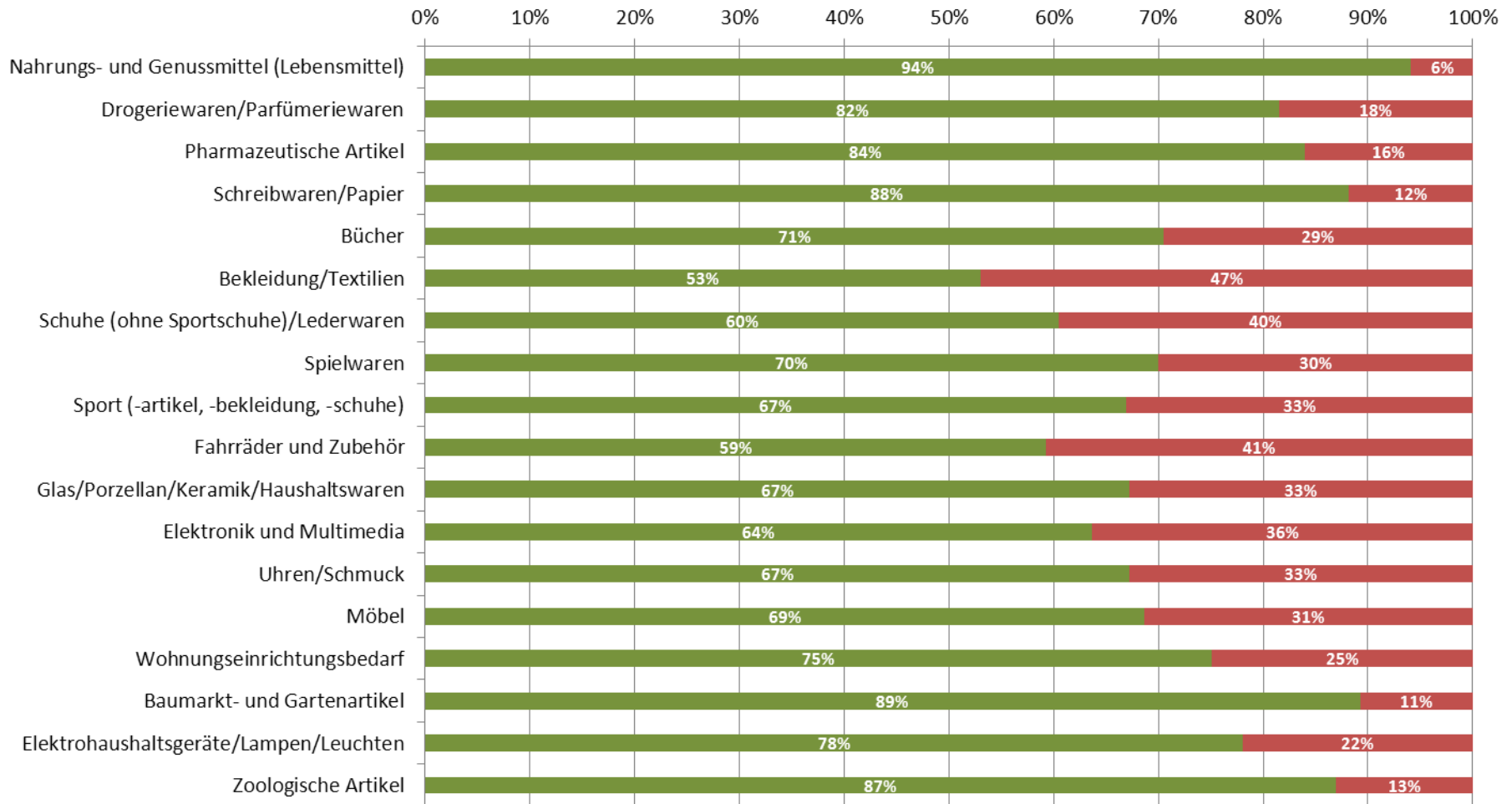
■ Balingen Innenstadt
 ■ Sonderstandorte Balingen*
 ■ sonstige Orte

■ Nah- und Grundversorgungsstandorte Balingen**
 ■ Balingen sonstige Kernstadt
 ■ Versandhandel / Internet

*Gewerbegebiet „Gehrn“; Möbel Rogg / Widerholdstraße

** Albrechtstraße / Aldi / E-Center;
 Buhren in Frommern / Edeka ; Lisztstraße
 (Heselwangen) / Edeka

KAUFKRAFTBINDUNG UND -ABFLUSS DER BALINGER HAUSHALTE

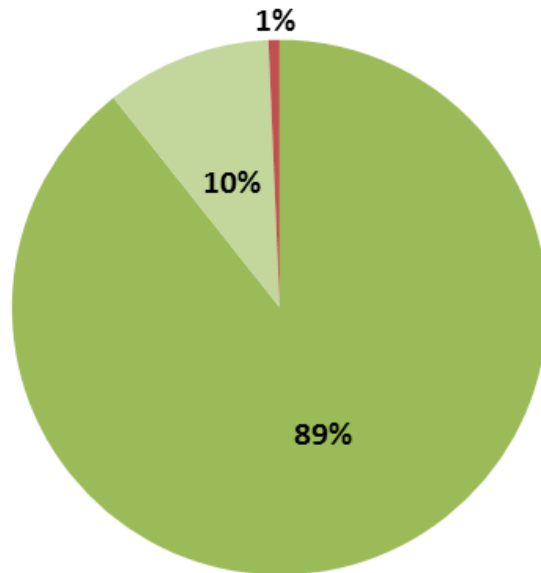


Anzahl der Befragten Balinger Haushalte (n=300)

HÄUFIGKEIT DES EINKAUFS IN BALINGEN

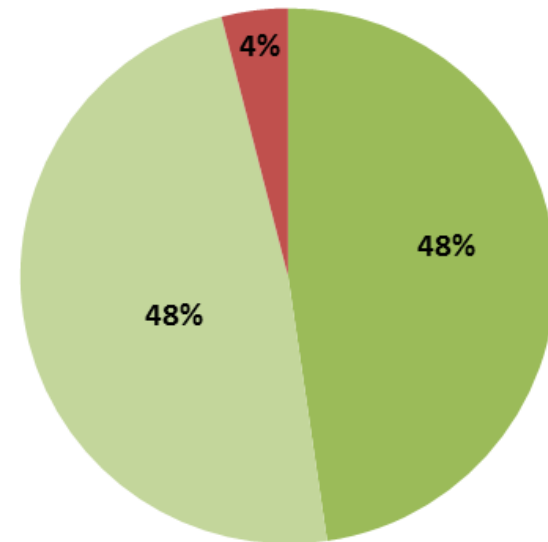
➤ WIE OFT KAUFEN SIE IN BALINGEN EIN?

Gebiet Balingen



n= 300

Gebiet Umland

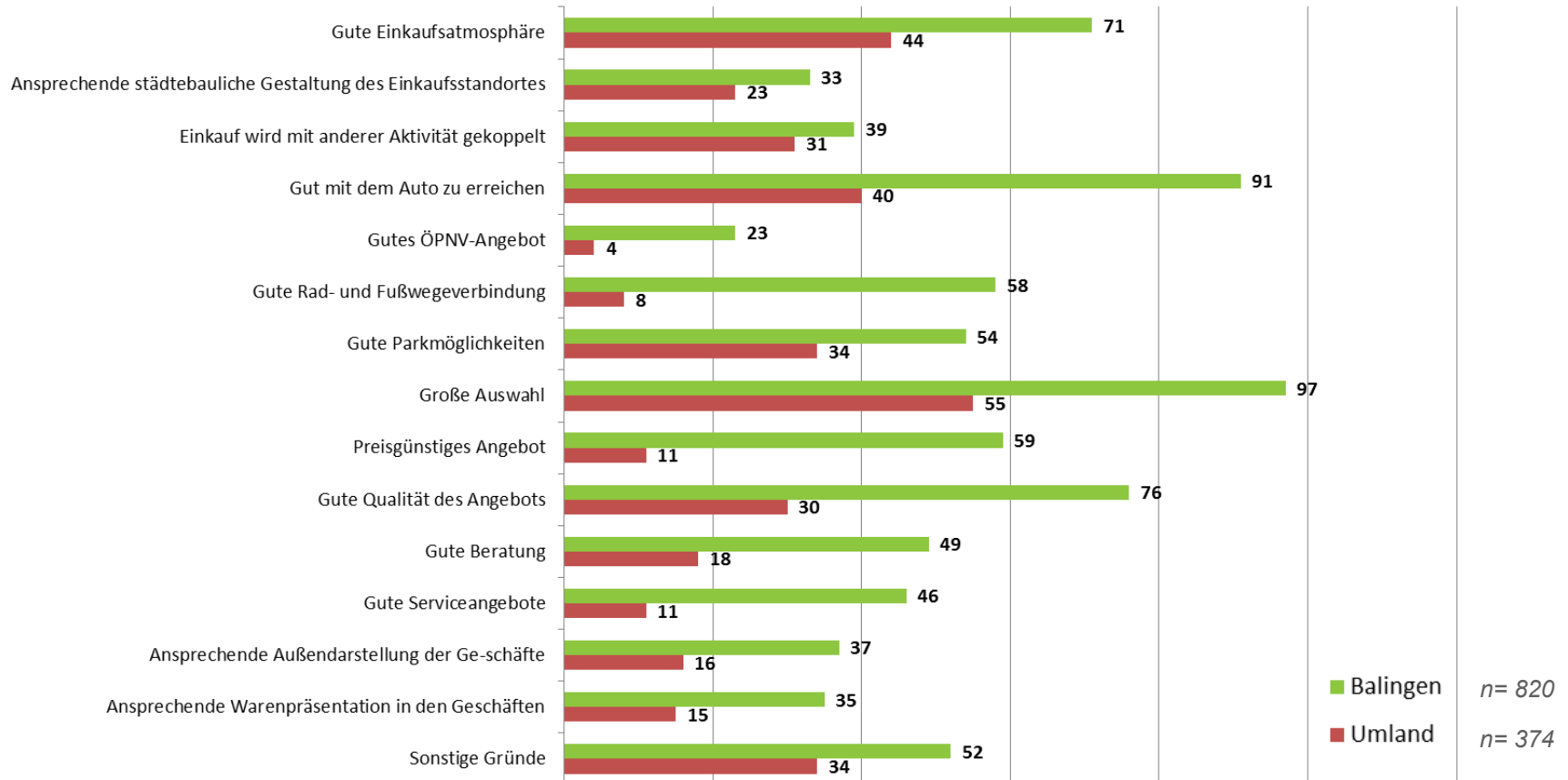


n=300

■ Regelmäßig / häufig ■ unregelmäßig / selten ■ Nie

MOTIVE FÜR EINEN EINKAUF IN BALINGEN

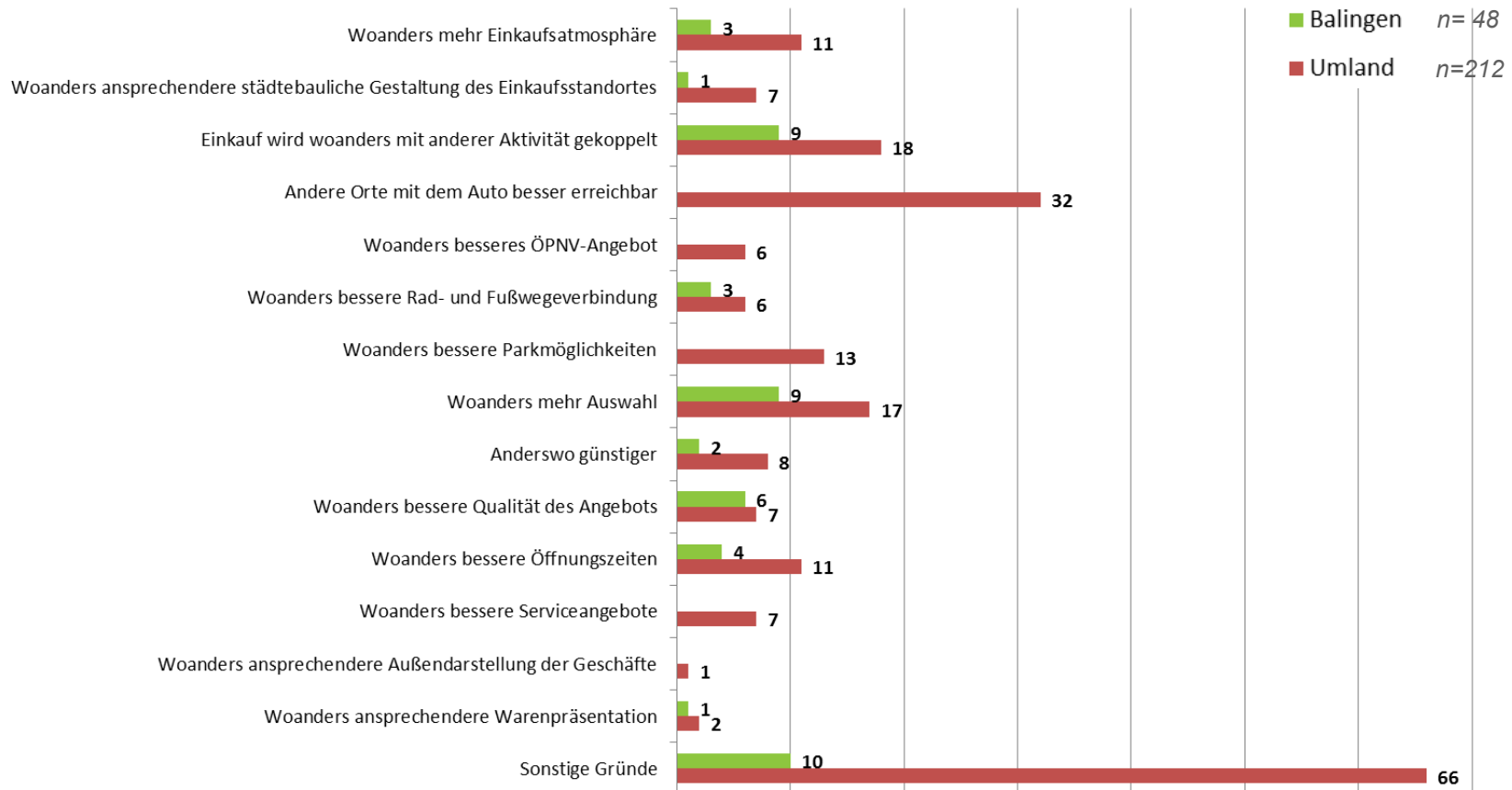
- ICH KAUFE REGELMÄßIG / HÄUFIG IN BALINGEN EIN, WEIL...
 (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH)



- Beispiele für sonstige Gründe: Wohnort, persönliche Anliegen in der Stadt, kurze Wege in der Stadt,...

MOTIVE GEGEN EINEN EINKAUF IN BALINGEN

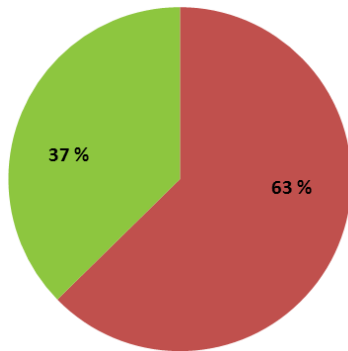
- ICH KAUFE WENIGER / SELTEN IN BALINGEN EIN, WEIL...
 (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH)



- Häufige Nennungen bei sonstigen Gründen: Entfernung, gehe wenig einkaufen, Waren können auch am Wohnort erworben werden

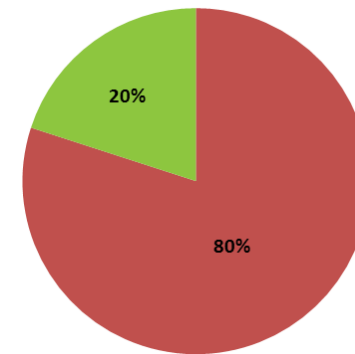
VERMISSEN SIE BESTIMMTE SORTIMENTE UND / ODER GESCHÄFTE IN BALINGEN? (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH)

Gebiet Balingen



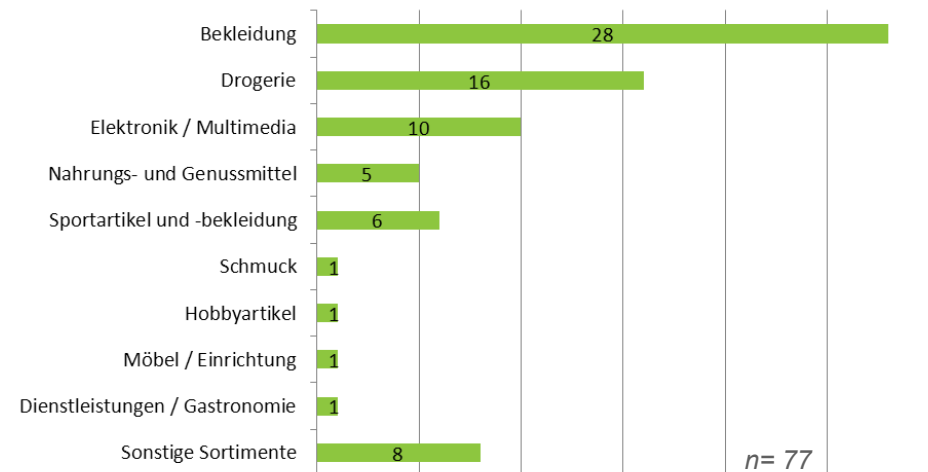
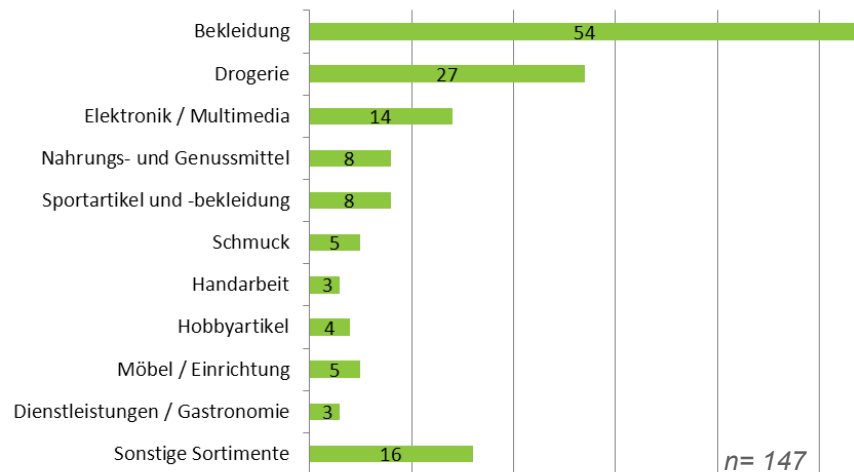
n= 300

Gebiet Umland



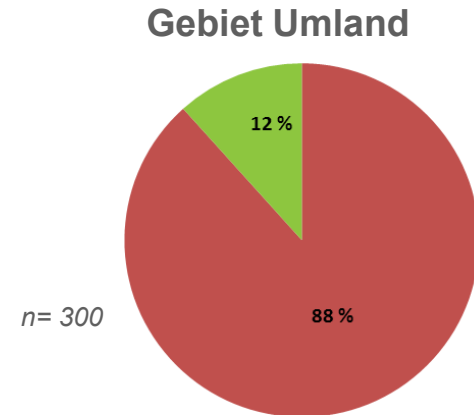
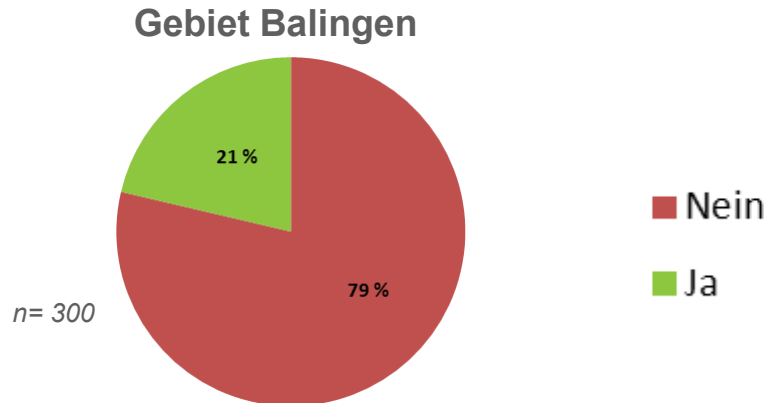
n= 300

WENN JA, WELCHE?

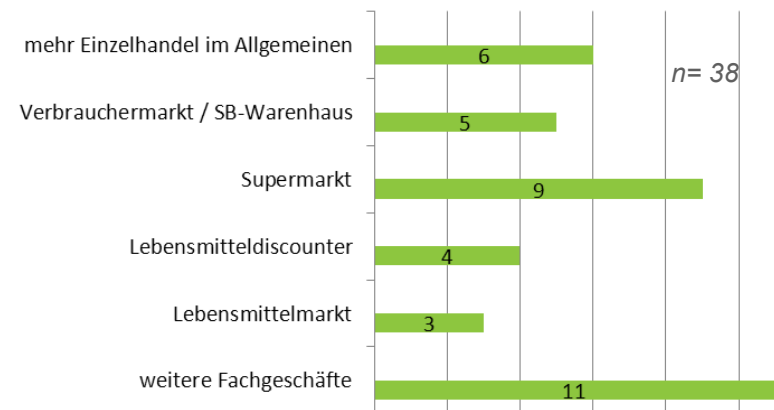
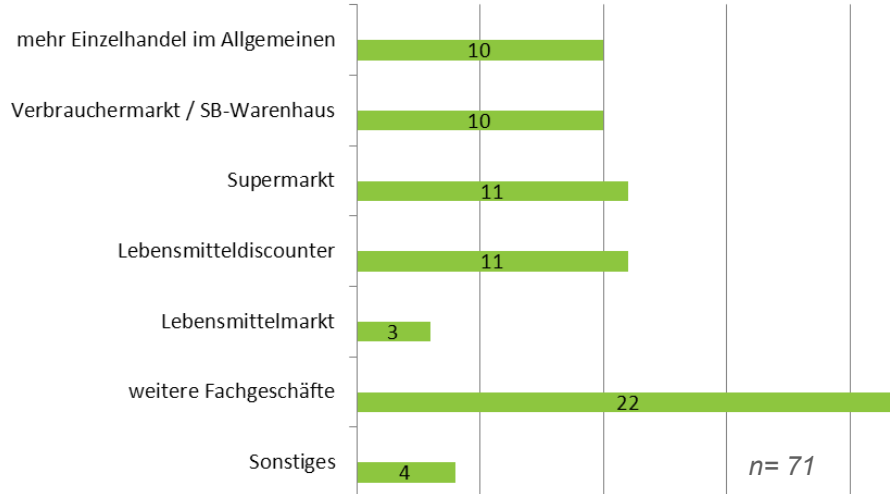


- Beispiele für sonstige Sortimente: Kinderbekleidung, Schmuck, Geschenkartikel,...

VERMISSEN SIE LEBENSMITTELANGEBOTE IN DER INNENSTADT VON BALINGEN? (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH)

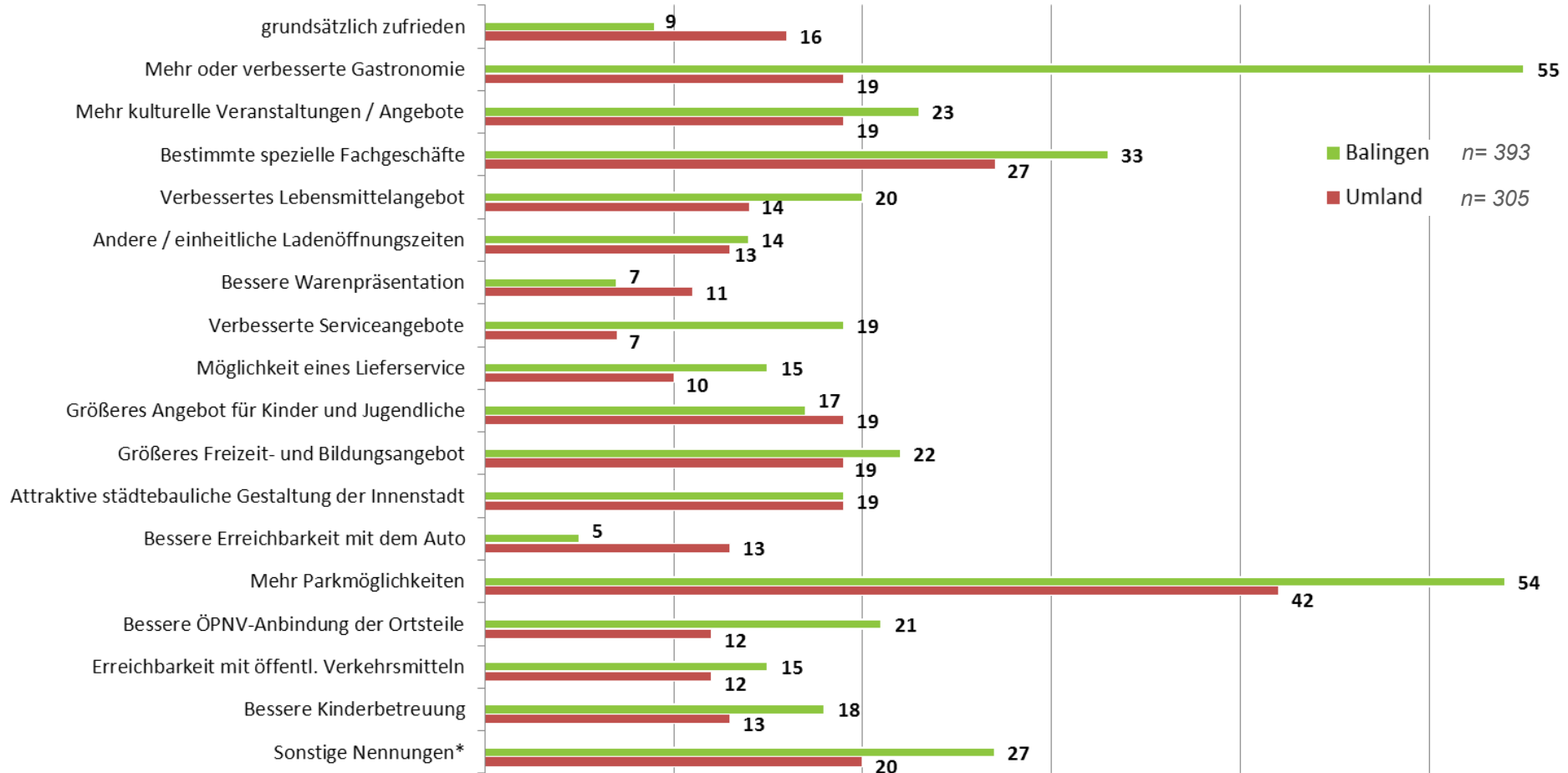


WENN JA , WELCHE?



- Die Befragten vermissen insbesondere spezialisierte Fachgeschäfte, wie z. B. Metzgereien, Obst- und Gemüsehändler und Geschäfte für die internationale Küche. Insgesamt gesehen, ist jedoch hier der Bedarf jedoch in beiden Befragungsgruppen nicht so hoch.

WODURCH KÖNNTE DIE INNENSTADT VON BALINGEN FÜR SIE BZW. IHRE FAMILIE NOCH ATTRAKTIVER WERDEN? DENKEN SIE AUCH AN ANDERE DINGE ALS DAS EINKAUFEN. (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH)



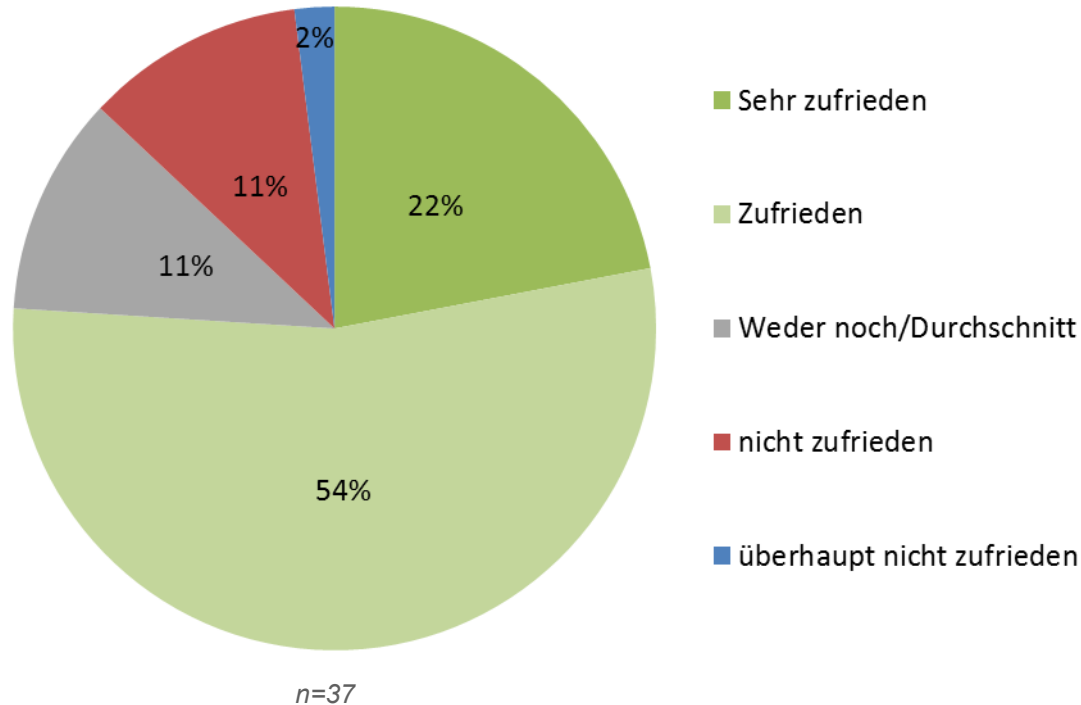
* Beispiele für Sonstige Nennungen: mehr Sitzgelegenheiten, mehr Grünräume und Bepflanzungen, mehr altersgerechte Angebote,...



HÄNDLERBEFRAGUNG

ZUFRIEDENHEIT DER HÄNDLER

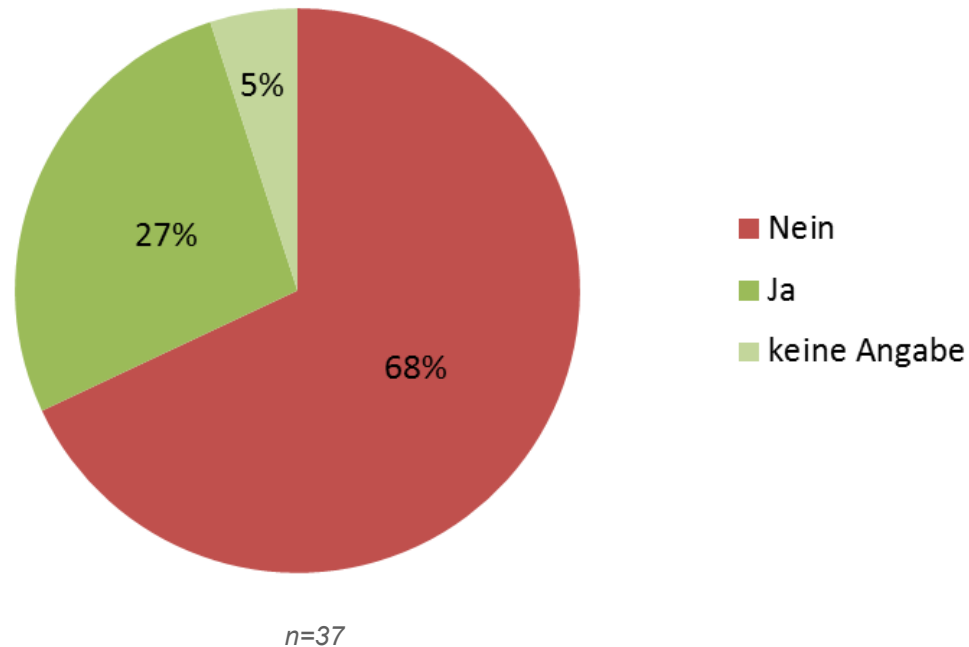
➤ WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT DEM ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHR (2015) GEWESEN?



- Die Befragten sahen das abgelaufene Geschäftsjahr (2015) größtenteils positiv. Mehr als 75 % der Befragten waren zufrieden bis sehr zufrieden. Im Vergleich zu der Befragung 2005 kann eine positive Entwicklung der Gesamtzufriedenheit festgestellt werden, da 2005 nur 37 % der Befragten angaben zufrieden oder sehr zufrieden über die Umsätze des abgelaufenen Geschäftsjahres zu sein.

OPTIMIERUNG DER EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN BALINGEN

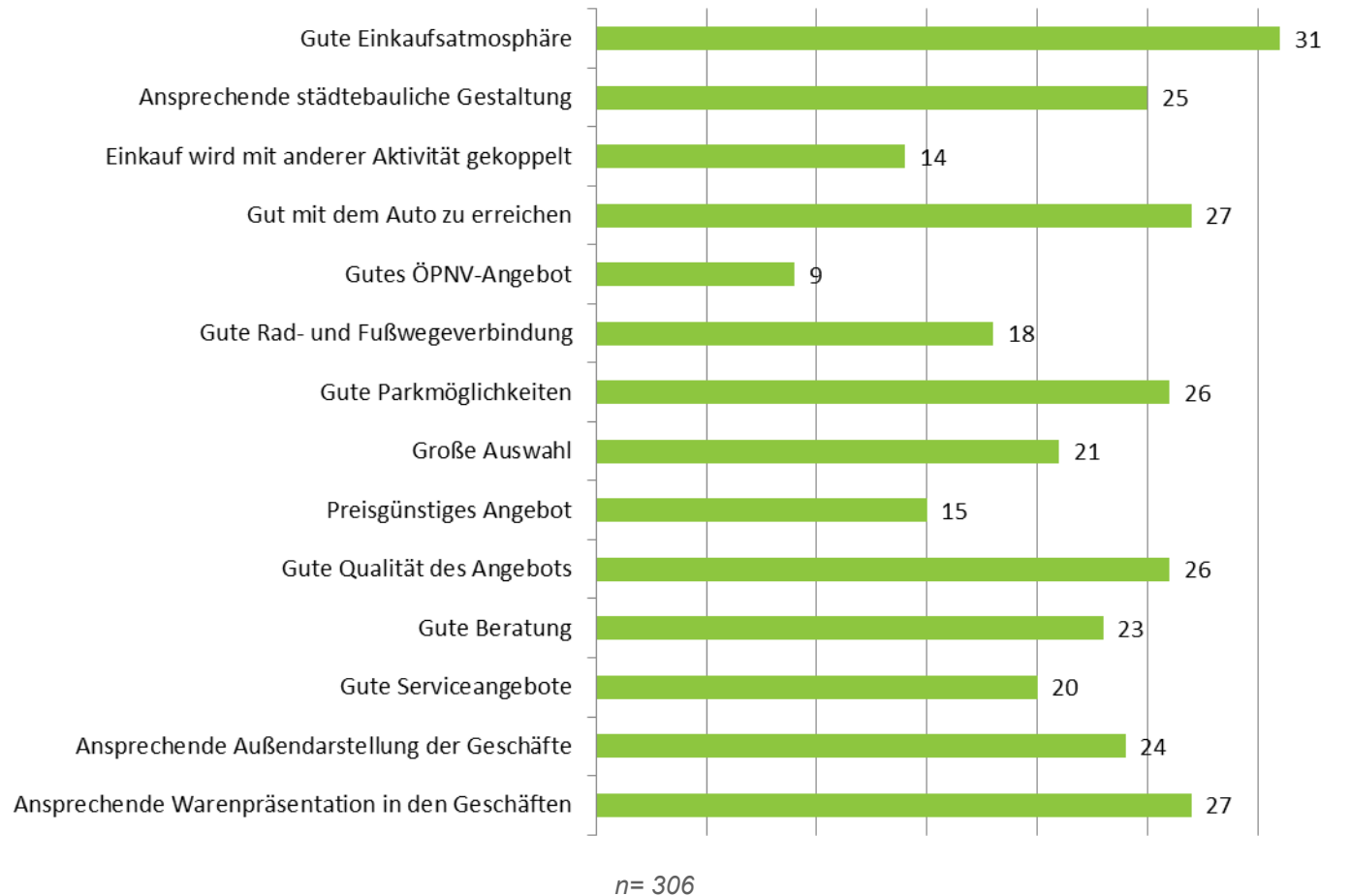
➤ VERMISSEN SIE BESTIMMTE SORTIMENTE UND/ODER GESCHÄFTE IN BALINGEN?



- Beispiele und Mehrfachnennungen für Sortimente/Geschäfte: Lebensmittel/Nahversorgung, Drogeriemarkt sowie größere Filialisten aus den Bereichen Bekleidung und Elektronik / Multimedia

EINKAUFFSSITUATION IN BALINGEN

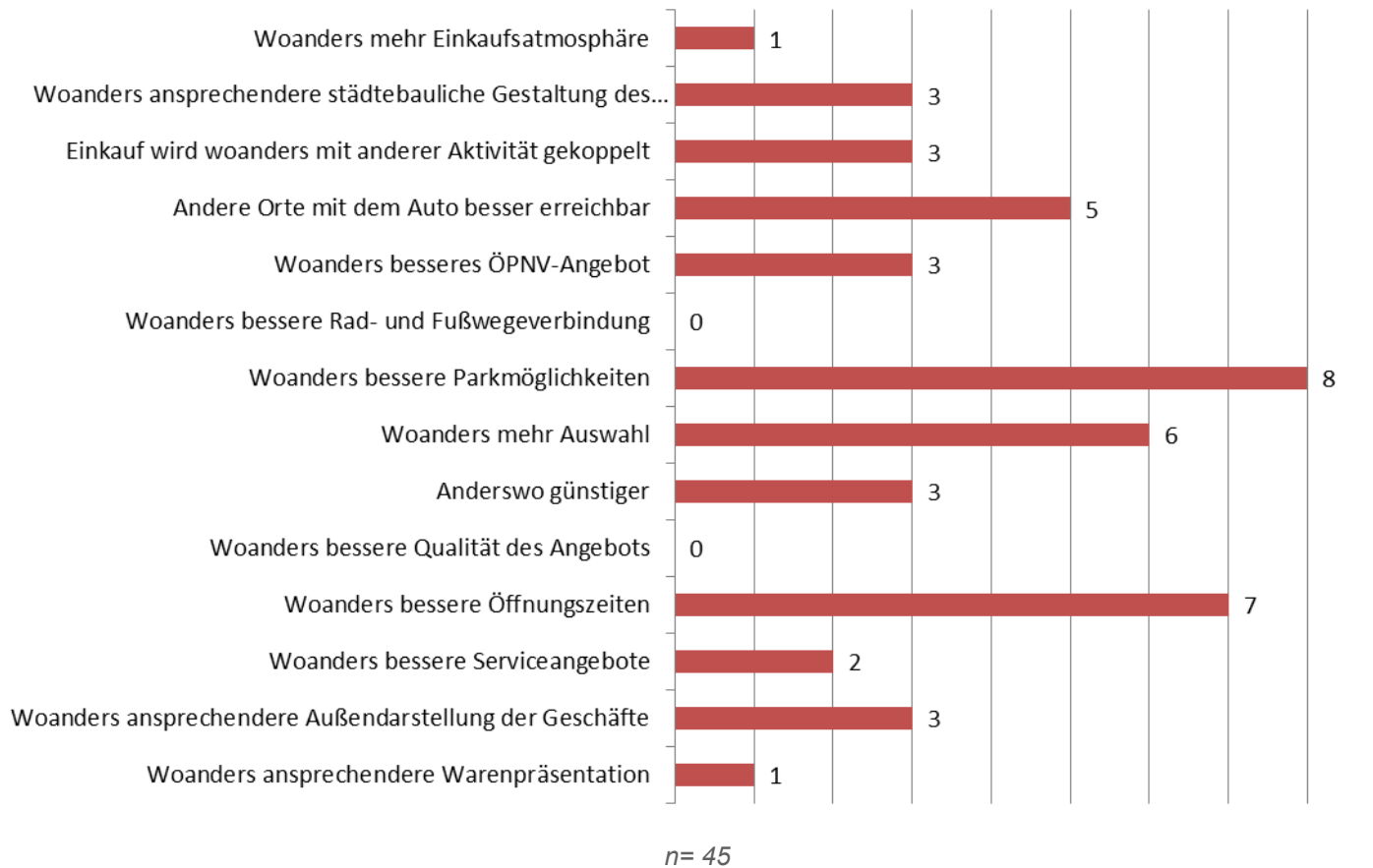
- ICH SCHÄTZE DIE EINKAUFFSSITUATION ÜBERWIEGEND POSITIV EIN, WEIL...
(MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH)



- Sonstige Nennungen:
Positiv merken die Befragten vor allem die vielen inhabergeführten Geschäfte an.

EINKAUFSSITUATION IN BALINGEN

- ICH SCHÄTZE DIE EINKAUFSSITUATION ÜBERWIEGEND NEGATIV EIN, WEIL...
 (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH)



- Sonstige Nennungen:
 Als negativ werden von den Befragten das fehlende Lebensmittelangebot oder auch die uneinheitlichen Öffnungszeiten bezeichnet.

WAS MÜSSTEN DIE **HÄNDLER** BZW. DIE **STADT** IHRER MEINUNG NACH TUN, UM BALINGEN ALS EINKAUFSTADT ATTRAKTIVER ZU MACHEN?

- **Profilierung** der Innenstadt als Event-Innenstadt (Aktionswochen)
- **Verkehrliche Erreichbarkeit** der Innenstadt verbessern (u. a. Parkplätze)
- Besseres **Baustellenmanagement**
- Diverse **städtebauliche Maßnahmen** (Ruhezonen, Grünflächen etc.)
- **Sanierung des Parkhauses** an der Bahnhofstraße
- Mehr und längere **Event-Angebote** (Weihnachtsmarkt, Kultursommer) und **Kultur-Angebote** insgesamt
- **Baurechtliche Voraussetzungen** für Erweiterungen / Neubauten für großflächigen Einzelhandel (u. a. am Strasser-Areal) schaffen
- Mehr **filialisierten Einzelhandel** in der Innenstadt ansiedeln
- Bessere **Vernetzung von Offline- und Online-Handel**
- **Flächendeckendes Internet** in der Innenstadt
- Mehr **Marketingangebote** (**Gutscheine, eigene Website, Veranstaltungen, Schaufensterbeleuchtung**)
- **Einheitliche Öffnungszeiten**
- Mehr auf **Qualität statt Quantität** setzen
- **Bessere Kommunikation** der Händler untereinander
- Der **HGV** wird im Allgemeinen für seine Tätigkeiten gelobt



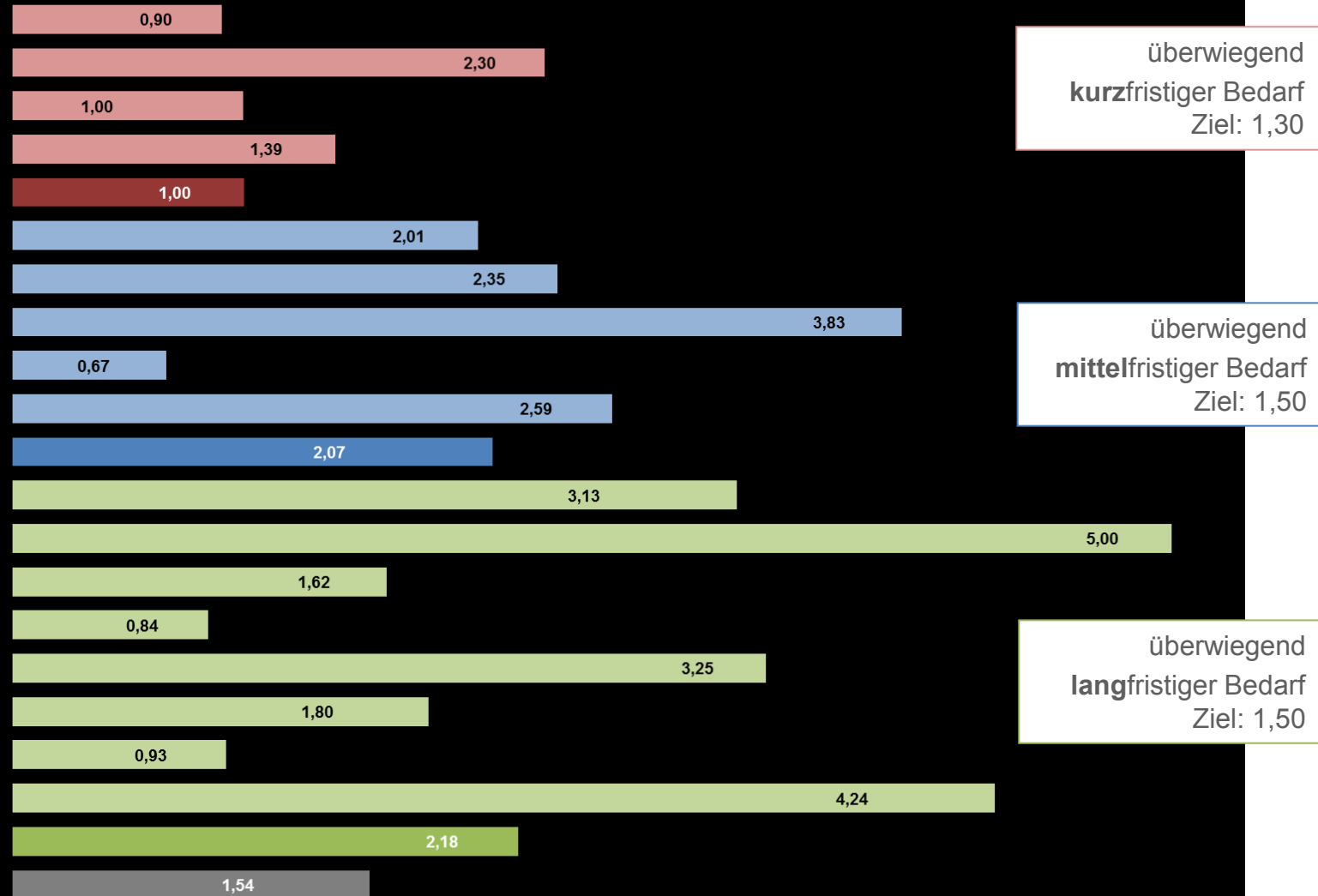
ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME UND ZIELE

UMSÄTZE UND ZENTRALITÄTEN

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	15.300	76,1	84,1	0,90
Blumen / Zoo	3.950	9,2	4,0	2,30
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.400	13,5	13,6	1,00
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen	1.750	9,3	6,7	1,39
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	23.350	108,1	108,4	1,00
Bekleidung	11.500	40,8	20,3	2,01
Schuhe / Lederwaren	3.250	12,8	5,4	2,35
GPK / Haushaltswaren	4.050	10,3	2,7	3,83
Spielwaren / Hobbyartikel	950	3,3	5,0	0,67
Sport und Freizeit	3.300	10,6	4,1	2,59
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	23.050	77,7	37,5	2,07
Wohneinrichtungsbedarf	7.300	14,4	4,6	3,13
Möbel	41.550	57,8	11,6	5,00
Elektrogeräte / Leuchten	2.900	10,4	6,5	1,62
Elektronik / Multimedia	2.150	12,8	15,2	0,84
Medizinische und orthopäd. Artikel	1.400	9,2	2,8	3,25
Uhren /Schmuck	550	5,3	3,0	1,80
Baumarktsortimente	8.950	15,6	16,9	0,93
Gartenmarktsortimente	10.600	13,0	3,1	4,24
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	75.350	138,6	63,5	2,18
Summe bzw. Durchschnitt (inkl. „Sonstiges“ (nicht separat aufgeführt))	121.950	325,0	210,6	1,54

- 2005: Zentralität (1,75) bei einem Umsatz von rd. 306 Mio. Euro
- Wobei die Kaufkraft (2005: rd. 175 Mio. Euro) um rd. 20 % gestiegen ist
- Somit leichter Rückgang der Gesamtzentralität

BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN – STATUS-QUO



ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN – RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

- Ziel der Einzelhandelsentwicklung muss weniger der quantitative Verkaufsflächenausbau sein, sondern die langfristige Sicherung der räumlich-strukturellen Angebotssituation!

mögliche Ausnahmen müssen im Detail geprüft werden; Einzelhandelsansiedlungen / -erweiterungen sind u.a. sinnvoll, wenn....

- ...sie den zentralen Versorgungsbereich, die Balinger Innenstadt stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels beitragen
- ...bestehende Anbieter gesichert werden (z. B. Erweiterungen)
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

- Ansiedlung konkurrierender Betriebe nur mit Blick auf Gesamtentwicklung sinnvoll

- zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung,
zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereich



KONZEPTIONELLE BAUSTEINE, ÜBERGEORDNETE ZIELE

KONZEPTIONELLE BAUSTEINE

Einzelhandelskonzept für die Stadt Balingen

**übergeordnete
Entwicklungsziele,
Entwickungsleitbild**

Räumliche Standortstruktur:

**Zentraler Versorgungs-
bereich (ZVB),
Nahversorgungs- und
Ergänzungsstandorte**

**Balinger
Sortimentsliste**

**Steuerungsgrundsätze zur
Einzelhandels- und
Standortentwicklung**

fundierte Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Balingen

ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Balingen
- Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Funktion der Stadt Balingen als Mittelzentrum
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes
- Sicherung und Stärkung der Balinger Innenstadt als bedeutsamster Einkaufsstandort und attraktiver historischer Stadtkern mit regionaler Ausstrahlungskraft
- Sicherung und (soweit notwendig) Ausbau (z.B. in Weilstetten) einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Balinger Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte
- gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger zentrenrelevanter wie nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

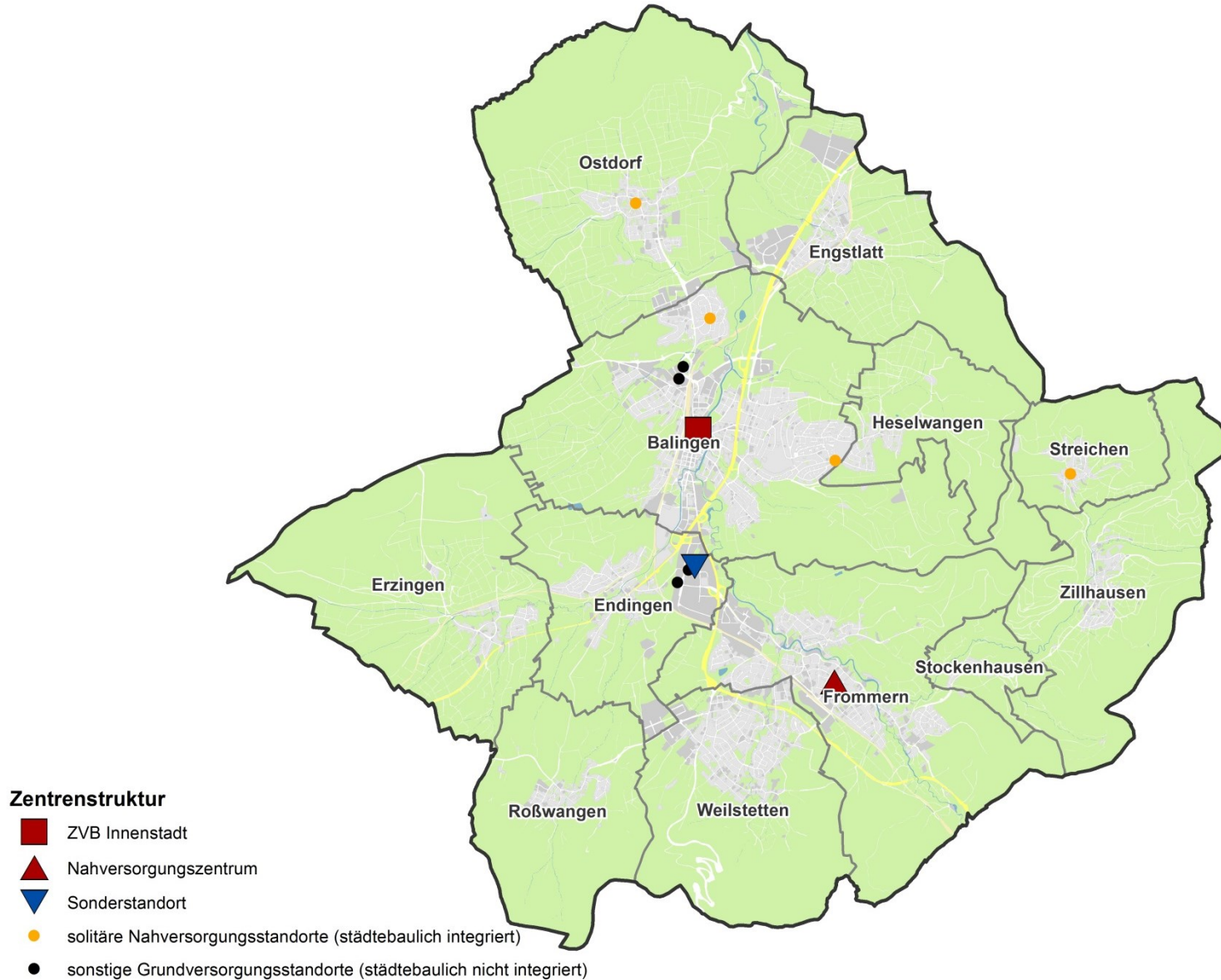


RÄUMLICHES STANDORTMODELL

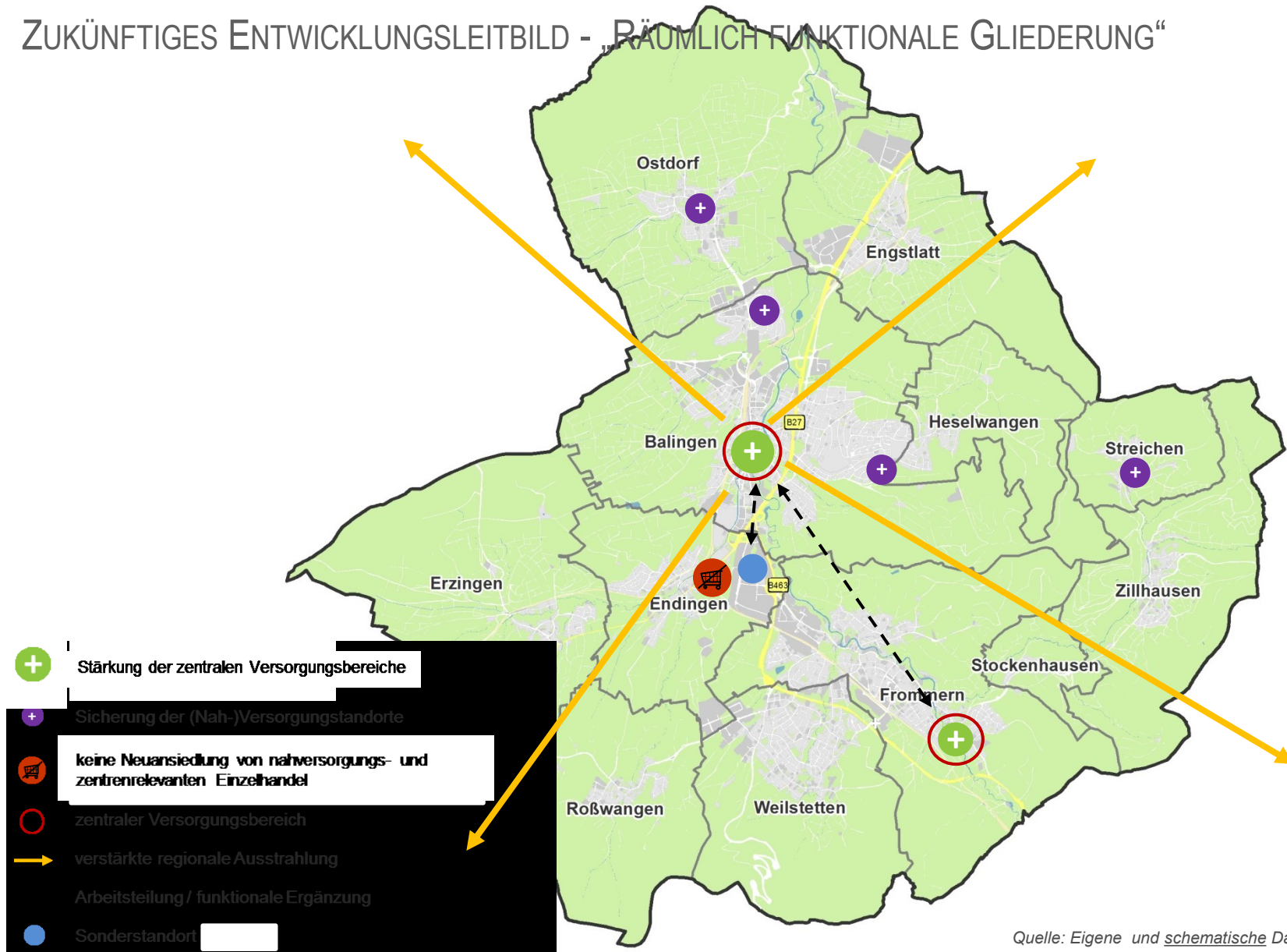
„NEUES“ STANDORTSTRUKTURMODELL – STADT BALINGEN



„NEUE“ STANDORTSTRUKTURKARTE – STADT BALINGEN



ZUKÜNFTIGES ENTWICKLUNGSLEITBILD - „RÄUMLICH FUNKTIONALE GLIEDERUNG“



Quelle: Eigene und schematische Darstellung

ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IN BALINGEN

Rechtliche Grundlagen

Ein **zentraler Versorgungsbereich** ...

...ist ein räumlich abgrenzbarer, schützenswerter Bereich.

...setzt eine integrierte Lage voraus.

...hat eine über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehende Versorgungsfunktion.

...ist in der Regel multifunktional (z. B. Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur etc.).

...ergibt sich aus

- konkreten planerischen Festlegungen (z.B. Bauleitplänen, Raumordnungsplänen)
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Die Festlegung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs erfordert

- *...eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung unter Berücksichtigung der individuellen **örtlichen Verhältnisse** !*
- *...eine hinsichtlich Größe und Angebotsspektrum ausreichende Angebotsausstattung (bzw. eine realistische entsprechende Entwicklungsperspektive) um die angedachte (über den Nahbereich hinaus gehende) Versorgungsfunktion erfüllen zu können!*

ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICH IN BALINGEN

Abgrenzungskriterien

Funktionale Kriterien

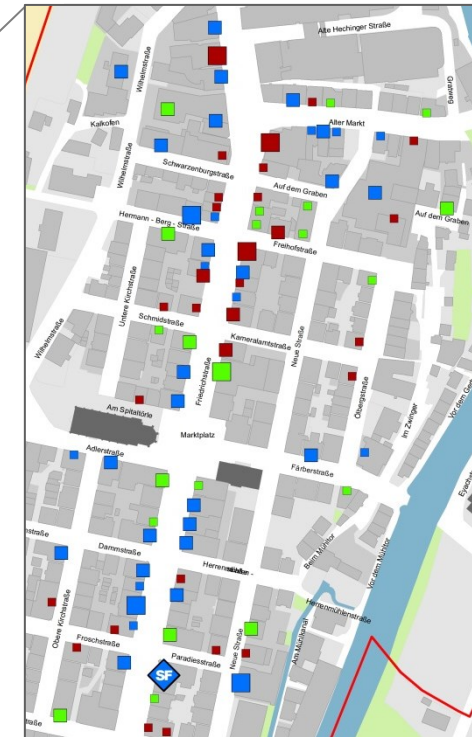
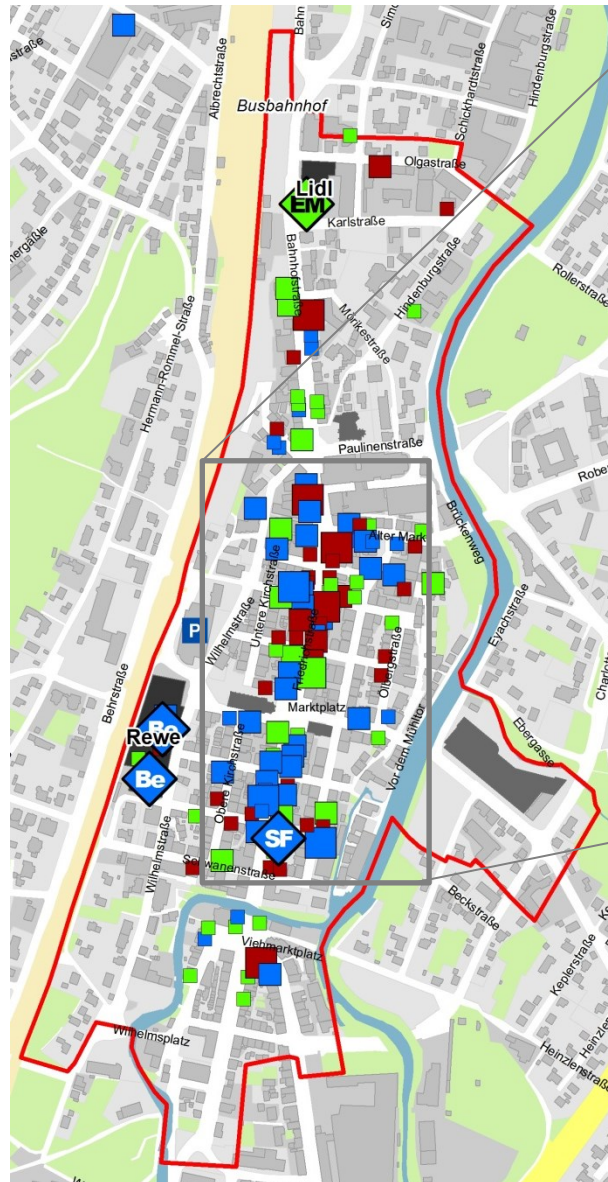
- ➔ *Einzelhandelsbesatz und -dichte im Erdgeschoss*
- ➔ *Passantenfrequenz*
- ➔ *Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)*
- ➔ *Multifunktionalität der Nutzungen (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)*

Städtebauliche Kriterien

- ➔ *Bebauungsstruktur*
- ➔ *Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur*
- ➔ *Barrieren (z. B. Straße, Bahnlinie)*
- ➔ *Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)*
- ➔ *Ladengestaltung und -präsentation*

ZENTRALER VERSORGBEREICH INNENSTADT – EINZELHANDEL NACH BEDARFSSTUFEN

- GVK: rd. 26.900 m² mit insgesamt 126 Betrieben
- Größter einzelner Betrieb: Modepark Röther mit rd. 5.300 m² GVFK
- „Zweigeteiltes“ und langes Zentrum mit verschiedenen Lagen und Dichten
- Überwiegend kleinteiliger Facheinzelhandel im Kern, außerhalb der FGZ u. a. im Bahnhofsbereich deutlich von Filialisten und großformatigen Bausteinen geprägt (u. a. Lidl)
- Städtebaulich sehr ansprechender Stadtkern sowie attraktive FGZ
- Zahlreiche Nebenlagen, verstreuter Besatz in den kleinen Straßen, u. a. Neue Straße, Wilhelmstraße und Ebertstraße



Abgrenzung

ZVB 2005

Großflächiger Einzelhandel

Be Bekleidung

SF Sport und Freizeit

EM Elektronik / Multimedia

Sonstiger Einzelhandel (> 800m²)

Bedarfsstufen

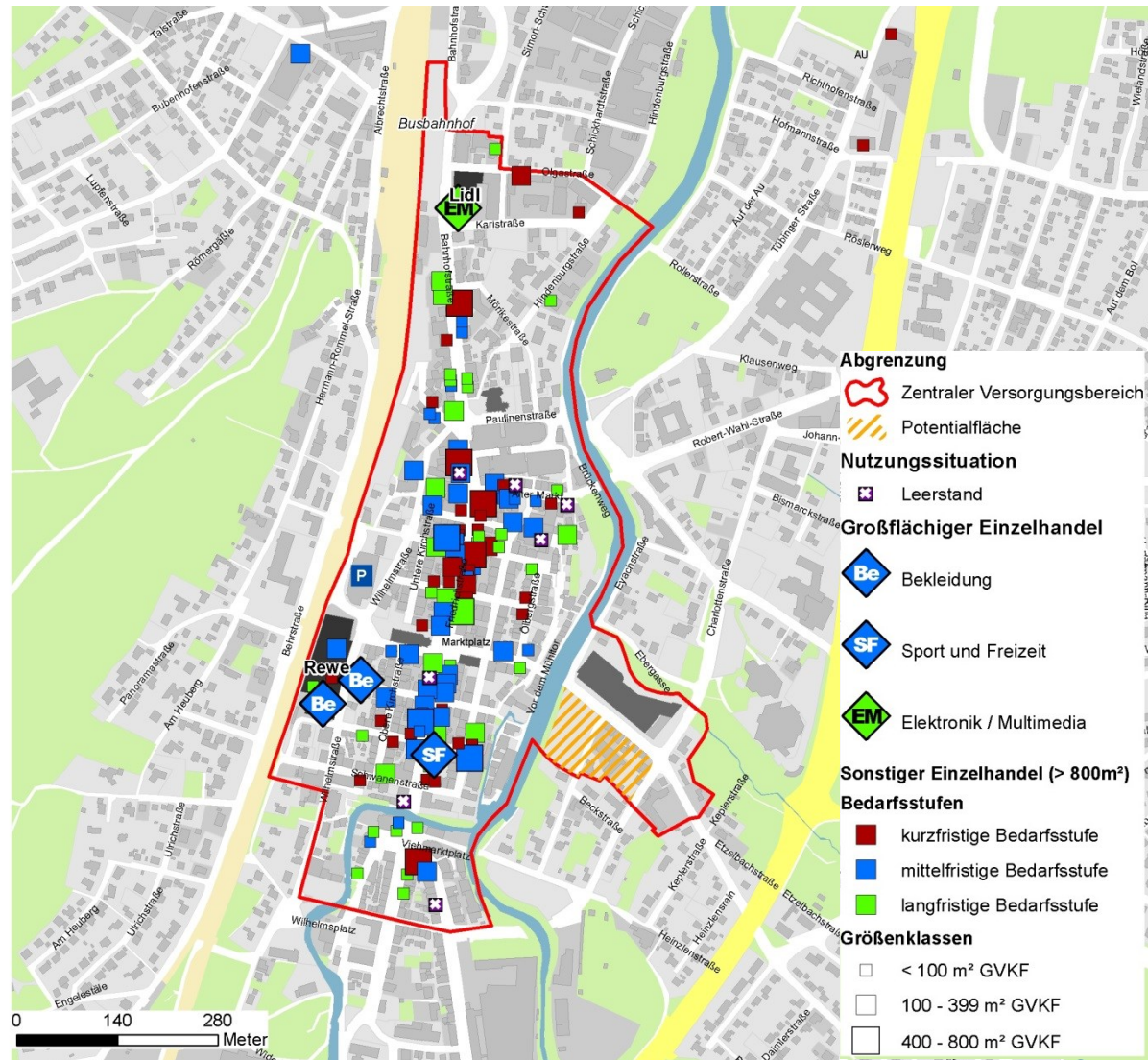
- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² GVFK
- 100 - 399 m² GVFK
- 400 - 800 m² GVFK

ZENTRALER VERSORGBEREICH INNENSTADT – ABGRENZUNGSVORSCHLAG

- Grundsätzliche Beibehaltung des bisherigen „**Grundgerüsts**“
- Anpassung an **Flurstücksgrenzen**
- Leichte Verkleinerung im **nördlichen und südlichen** Teilbereich an die derzeitige **Nutzungssituation**
- Einbeziehung einer **Potenzialfläche** für das mögliche **EKZ**
- **Keine** weitere **räumliche Ausdehnung** Richtung Norden / Süden da ansonsten die Gefahr von „**Insellagen**“ besteht



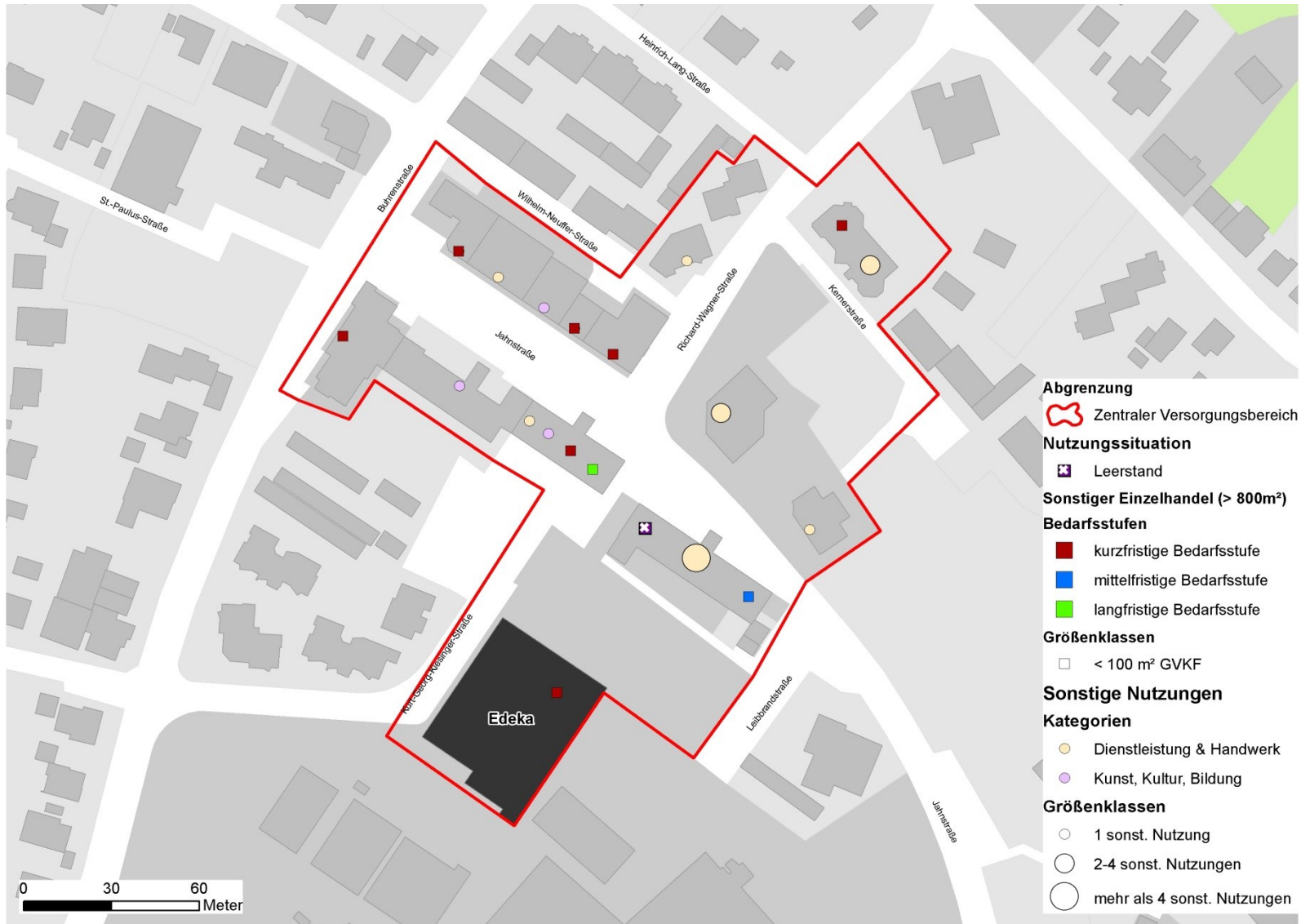
ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH NAHVERSORGUNGSZENTRUM FROMMERN

- Attraktiver Ortskern mit insgesamt 10 Betrieben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² (ZVB)
- Relativ kompakte Einzelhandelsdichte mit einem klaren Magnetbetrieb (Edeka), zusätzlich kleinteiliger Einzelhandel (überwiegend Lebensmittelhandwerk) sowie zahlreiche Dienstleister
- Standortbereich der 70/80er Jahre, der in die Wohnstrukturen eingebettet und somit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Frommern/Dürrwangen übernimmt
- **Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	1.300
Blumen (Indoor) / Zoo	< 100
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	170
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	< 100
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.600
Bekleidung	< 50
Schuhe / Lederwaren	-
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	< 50
Spielwaren / Hobbyartikel	-
Sport und Freizeit	< 100
überwiegend mittelfristiger Bedarf	120
Wohneinrichtung	< 50
Möbel	-
Elektro / Leuchten	-
Elektronik / Multimedia	< 50
Medizinische und orthopädische Artikel	-
Uhren / Schmuck	-
Baumarktsortimente	-
Gartenmarktsortimente	< 50
überwiegend langfristiger Bedarf	< 50
Summe (inkl. „Sonstiges“ (nicht separat aufgeführt))	1.800

Quelle: Einzelhandelserhebung Balingen; April 2016; gerundete Werte

ZENTRALER VERSORGBEREICH NAHVERSORGUNGSZENTRUM FROMMERN



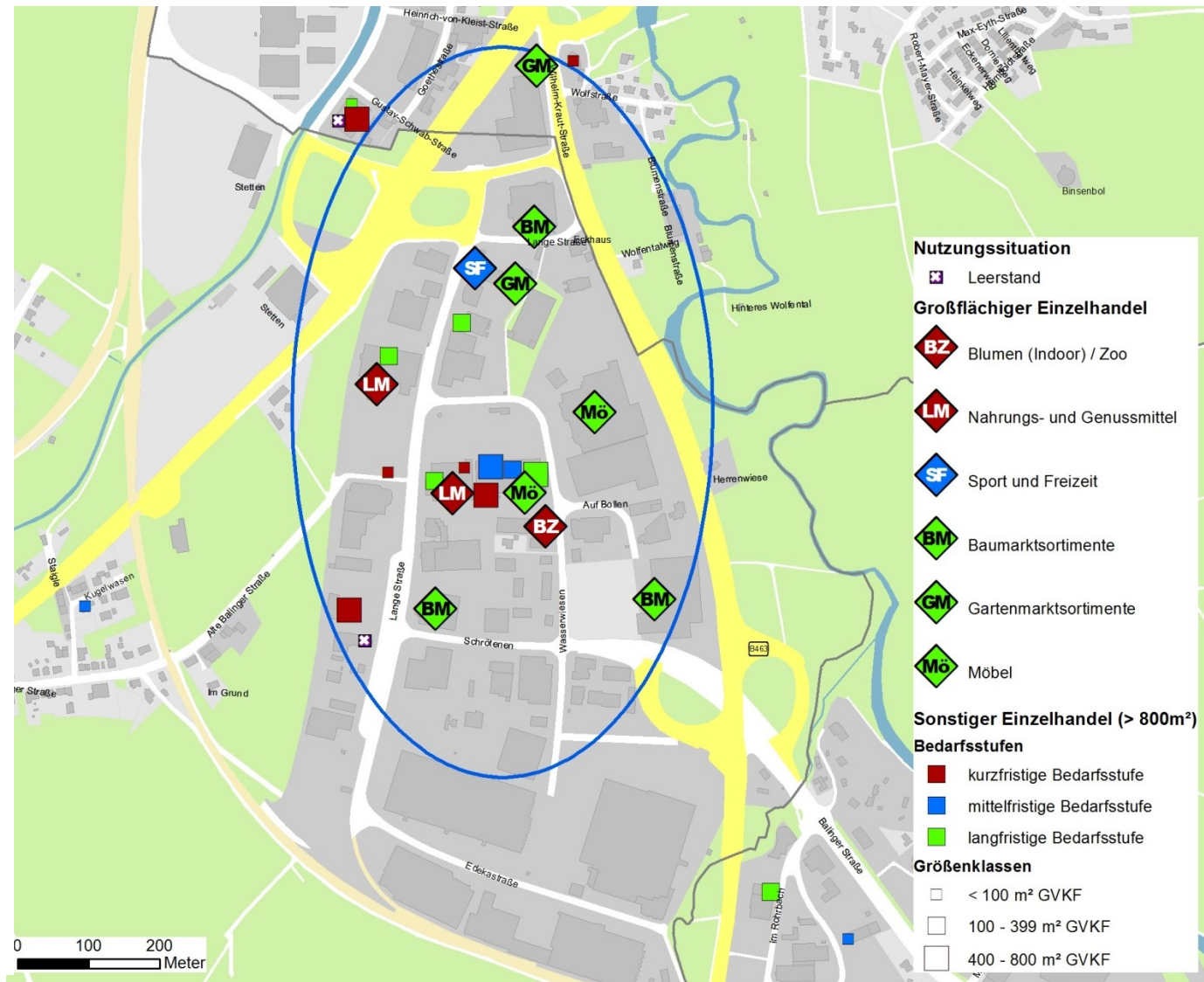
Quelle: Einzelhandelserhebung Balingen; April 2016



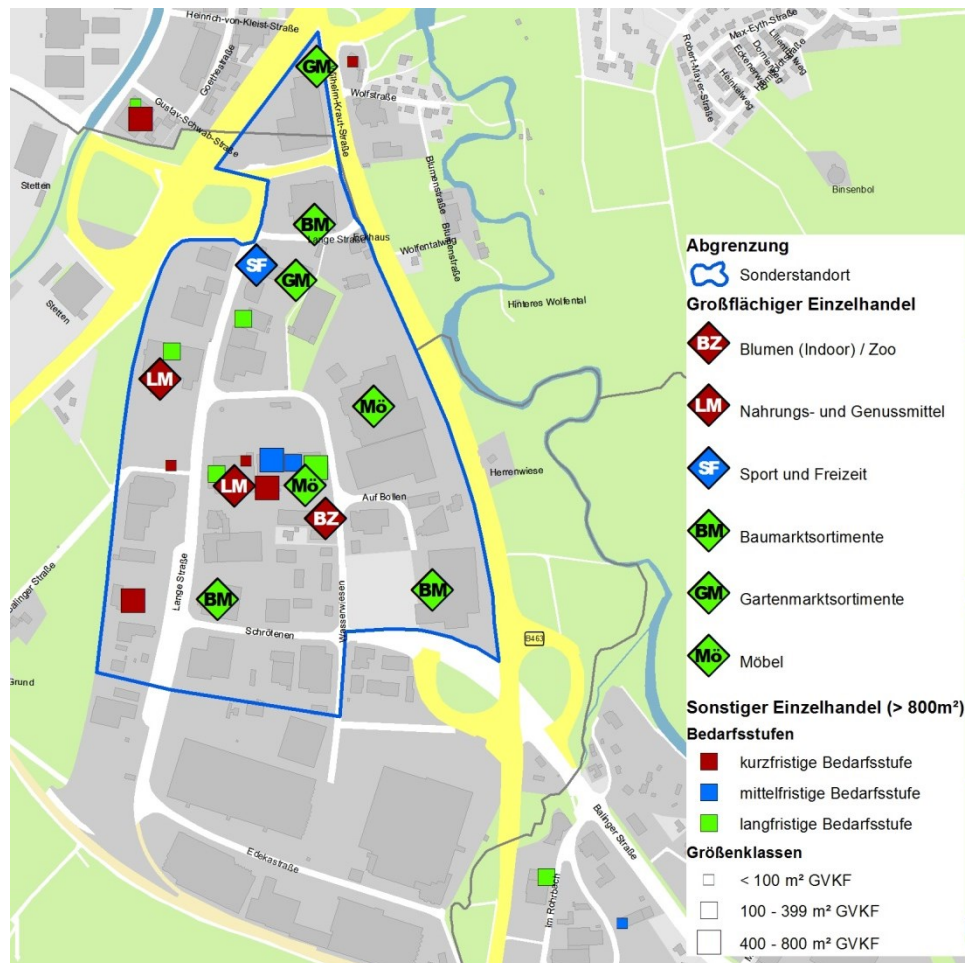
SONDERSTANDORT GEHRN

GEWERBEGEBIET GEHRN - ANGEBOTSSITUATION

- Sonderstandort mit verkehrsgünstigem Anschluss an die Bundesstraßen B27 sowie B463
- Diverses Angebot aus fast allen Bedarfsstufen mit insgesamt rd. 42.000 m² GVKF
- Rogg & Roll als größter Anbieter mit rd. 8.900 m² GVKF
- Darüber hinaus u. a. an dem Standort vertreten:
 - Toom (rd. 7.600 m² GVKF)
 - Mauk Gartenwelt (rd. 5.900 m² GVKF)
- Geplante Umstrukturierung der Real-Märkte
- Ansiedlung eines Edeka-Marktes



SONDERSTANDORT GEHRN – ABGRENZUNGSVORSCHLAG / GRUNDSÄTZLICHE ZIELE



- **Sicherung** als zentrenverträglicher Ergänzungs- bzw. Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort) in funktionaler Ergänzung zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen
- **kein weiterer Ausbau/ keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment
- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (zentrenverträglich, Beschränkung von Randsortimenten)
- **Entwicklungspotenziale** u. a. auch durch Bestandsflächen bzw. vorhandene Betriebe
- **Ansiedlung** von (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Betrieben ist grundsätzlich möglich



SOLITÄRE NAHVERSORGUNGS- UND SONSTIGE GRUNDVERSORGUNGSSTANDORTE

Ziel

Sicherung und Ausbau (bspw. Weilstetten) einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Zentren und ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte

ausnahmsweise zulässig: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, der der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dient und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hat

Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage in Wohnsiedlungsbereichen
- Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich, fußläufige Erreichbarkeit

bei Neuansiedlungen/ Erweiterungen

- bestehende Angebotssituation im Umfeld; quantitative oder räumliche Angebotsdefizite?
- Lage/ Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen?

davon zu unterscheiden

- sonstige Grundversorgungsstandorte des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage

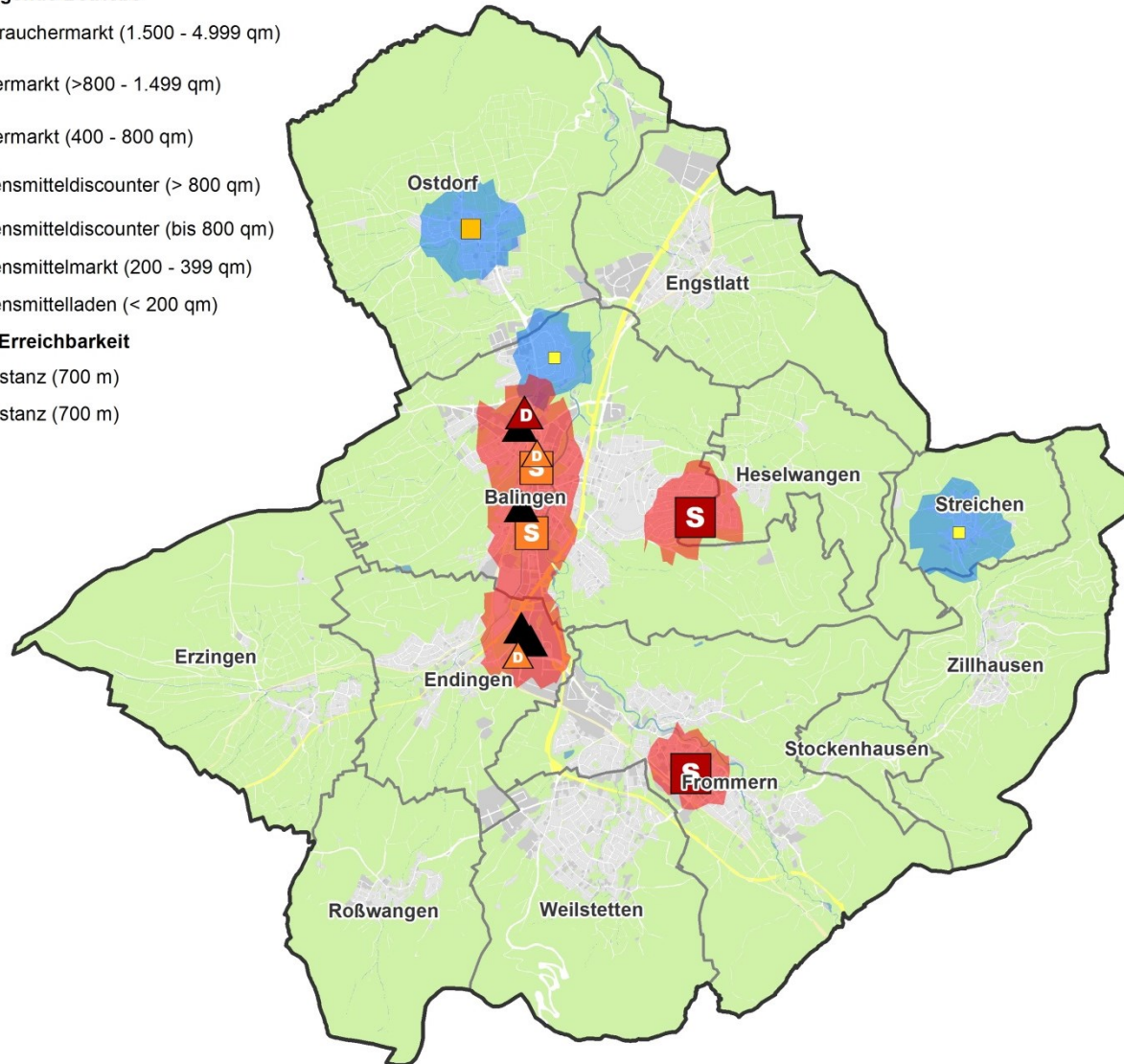
NAHVERSORGUNGSSITUATION

Strukturprägende Betriebe

-  Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 qm)
-  Supermarkt (>800 - 1.499 qm)
-  Supermarkt (400 - 800 qm)
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 qm)
-  Lebensmitteldiscounter (bis 800 qm)
-  Lebensmittelmarkt (200 - 399 qm)
-  Lebensmittelladen (< 200 qm)

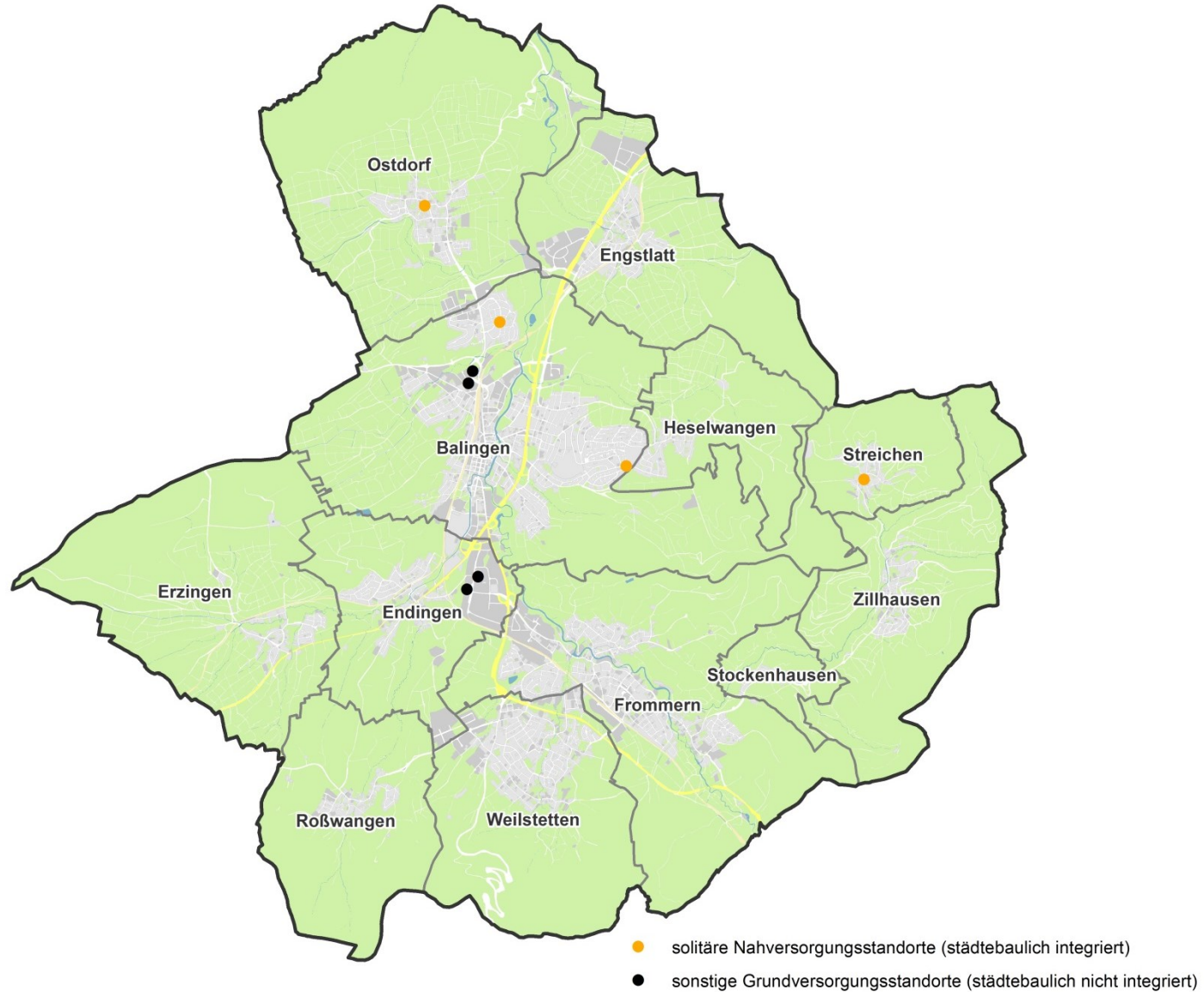
Fußläufige Erreichbarkeit

-  Isodistanz (700 m)
-  Isodistanz (700 m)



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

SOLITÄRE NAHVERSORGUNGS- UND SONSTIGE GRUNDVERSORGUNGSSTANDORTE



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

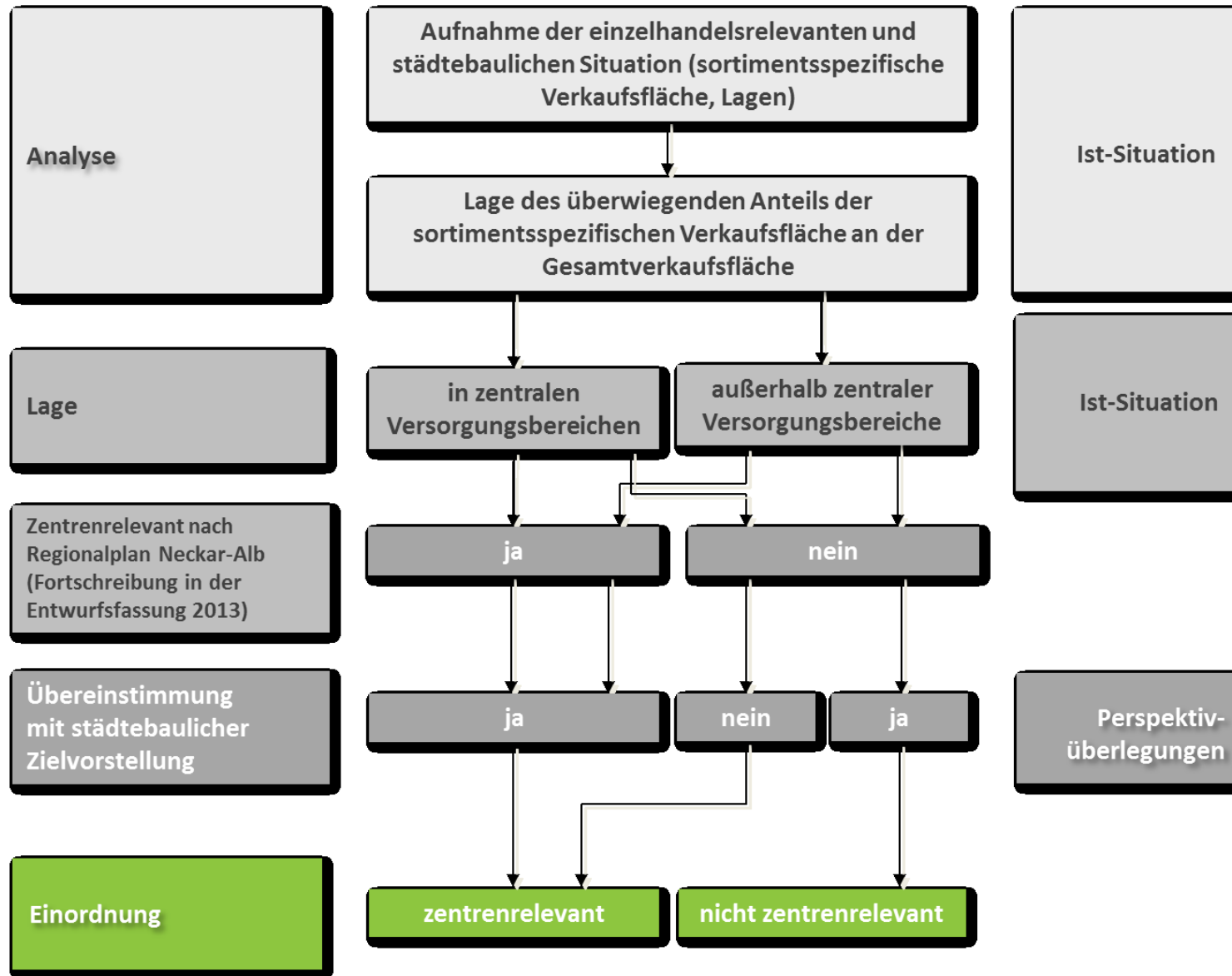


BALINGER SORTIMENTSLISTE

SORTIMENTSLISTEN (ALLGEMEINE ÜBERLEGUNGEN)

- Sortimentsliste als **räumliches Steuerungsinstrument** zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist richterlich anerkannt!
- Rückgriff auf allgemeine Listen (z.B. Kölner Liste) kann zu Abwägungsfehlern und somit zur Nichtigkeit von B-Plänen führen (aktuelle obergerichtliche Entscheidungen)!
- denn: Steuerung im Rahmen von Bauleitplanung (unter Bezugnahme auf § 1 (5) und/oder (9) BauNVO) bedeutet Berücksichtigung der konkreten örtlichen (städtebaulichen) Begebenheiten (Einbettung in Konzept erforderlich)
- Konsequenz: Erarbeitung einer „Balingen Sortimentsliste“ unter **Berücksichtigung der konkreten und zukünftigen Situation** in Balingen und räumliche Abgrenzung der Bezugsebenen (zentrale Versorgungsbereiche) zwingend erforderlich!
- Sortimentsliste berücksichtigt zwei Aspekte:
 - - **Ist-Situation** (derzeitige Verteilung der Sortimente im Stadtgebiet)
 - - **Perspektivüberlegungen** (zukünftige städtebauliche Zielvorstellungen)

BESTIMMUNG DER ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN



„NEUE“ BALINGER SORTIMENTSLISTE

Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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, Sammlerbriefmarken und -münzen*

Bekleidung

Bücher

Elektrokleingeräte (inkl. Nähmaschinen)

Elektronik und Multimedia^{1*}

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 / Regenschirme

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

Rot = Wesentliche Veränderung zum bisherigen EHK

* Verkaufsflächenanteil innerhalb zentraler Bereiche < 50 % oder im Bestand kaum vorhandene Sortimente

„NEUE“ BALINGER SORTIMENTSLISTE

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Liste)

Bauelemente, Baustoffe	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze)
Baumarktspezifisches Sortiment ¹	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bettwaren / Matratzen	Möbel
Büromaschinen	Pflanzen / Samen
Campingartikel	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Elektrogroßgeräte	Teppiche (Einzelware)
Fahrräder und technisches Zubehör	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
Gartenartikel und -geräte	Sportgroßgeräte
Kinderwagen	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere

¹ 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)

Rot = Wesentliche Veränderung zum bisherigen EHK



ANSIEDLUNGSREGELN / GRUNDSÄTZE

ANSIEDELUNGSREGEL I

- BETRIEBE MIT NAHVERSORGUNGSRELEVANTEM KERNSORTIMENT -

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt Balingen“ und im „Nahversorgungszentrum Frommern“ sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den jeweiligen Ortsteilen realisiert werden.

- Einzelhandelsbetriebe können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...
 - überwiegend der **Nahversorgung** der im Umfeld lebenden Bevölkerung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der **Regel 40 %** der sortimentspezifischen Kaufkraft im **funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet** nicht übersteigt,
 - städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche **integriert** sind und
 - **fußläufig** für möglichst **viele Menschen erreichbar** sind (i. d. R. 700 m-Distanz)
- Keine Neuansiedlung von Betrieben in den Gewerbegebieten sowie an dem Sonderstandort Gehr.
- **Gültige Baurechte oder Genehmigungen bleiben davon unberührt !!!!**

ANSIEDELUNGSREGEL II

- BETRIEBE MIT ZENTRENRELEVANTEM (NICHT NAHVERSORGUNGSRELEVANTEM) KERNSORTIMENT -

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.

- In Gewerbe-/Industriegebieten: keine Angebotsneuansiedlung oder -ausweitung
- an solitären Standorten in städtebaulich integrierten Lagen: keine weitere Ansiedlung wünschenswert; aber: bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beachten
- Ausnahme I: „Handwerkerprivileg“ (produzierender Betrieb (eigene Produktion der Güter) mit räumlich zugeordnetem sowie quantitativ deutlich untergeordnetem Verkaufsflächen- und Umsatzanteil); Dabei wird die Verkaufsfläche für den Fabrikverkauf bis zu einer Verkaufsfläche von 5 % der Betriebsfläche bzw. maximal 100 m² ermöglicht.
- Ausnahme II: **Bagatellgrenze** bis zu maximal 50 m² Gesamtverkaufsfläche für **zentrenrelevante** und für **nahversorgungsrelevante** Betriebe; Voraussetzung: städtebaulich integrierter Standort, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben (Einzelfallprüfung)

ANSIEDELUNGSREGEL III

- BETRIEBE MIT NICHT-ZENTRENRELEVANTEM KERNSORTIMENT -

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit **nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** können in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt Balingen“ und „Nahversorgungszentrum Frommern“ liegen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in dem dafür festgelegten Sonderstandort Gehrn liegen.

- an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche: Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf eine verträgliche Größenordnung, die keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lässt. Gemäß den bisherigen Grundsätzen der Balingen sollten die zentrenrelevanten **Randsortimente 10 %** der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 350 m² Verkaufsfläche, nicht überschreiten.
- Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.