

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 sortimentsspezifisches 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 der „Mitte“ eine Verbesserung der qualitativen und räumlichen Versorgung weiterhin anzustreben. Dies gilt auch für den Balinger Stadtteil Weilstetten. Eine mögliche Ansiedlung eines kleinflächigen Netto-Marktes im Kern des Stadtteils ist grundsätzlich sinnvoll bzw. mit der Balinger 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