

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 05.04.2017	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 06.04.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 06.04.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Streichen	öffentlich	am 07.04.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Ostdorf	öffentlich	am 11.04.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am 12.04.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 13.04.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Erzingen	öffentlich	am 19.04.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Heselwangen	öffentlich	am 20.04.2017	Anhörung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 24.04.2017	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 25.04.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Fortschreibung der "Einzelhandelskonzeption Balingen"

Beschlussfassung

Anlagen

- 1 Kurzfassung „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen“
- 2 Entwurf der Fortschreibung Einzelhandelskonzeption Balingen, Junker+Kruse (nur Mandatos)
- 3 Sortimentsliste für die Stadt Balingen
- 4 Abgrenzungsplan Zentraler Versorgungsbereich Balingen Innenstadt
- 5 Abgrenzungsplan Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Frommern
- 6 Abgrenzungsplan Sonderstandort Gehr

INFO 1 Präsentation Regionalverband Neckar-Alb (nur Mandatos)

INFO 2 Präsentation Junker+Kruse (nur Mandatos)

Beschlussantrag:

Die Fortschreibung 2017 der ‚Einzelhandelskonzeption Balingen‘ (ursprünglich beschlossen im Jahr 1989 / Fortschreibungen 1999/2005), auf der Basis einer aktuellen Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten, Marktvorgaben und Entwicklungen, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zum Schutz, zur Sicherung und zur Weiterentwicklung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort wird die Einzelhandelskonzeption (Städtebauliches Leitbild für die Einzelhandelsansiedlung in Balingen) entsprechend der Anlage 1 und 2 bestätigt und fortgeschrieben.

1. Zur Stärkung der Innenstadt als zentraler Einzelhandelsstandort für Balingen wird an einem sortimentsbezogenen Leitbild festgehalten. Für die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe ist die Sortimentsabgrenzung 2017 für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente maßgebend. (ANLAGE 3 – **Sortimentsliste für die Stadt Balingen**, Tabelle 20, S. 130 der Einzelhandelskonzeption; bzw. S. 18 Kurzfassung)
2. Die städtebauliche, standortbezogene Zielsetzung, dass zentrenrelevante Sortimente nur in der ausgewiesenen Innenstadtlage Balingens (ANLAGE 4, **Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**, Karte 16, S. 111 der Einzelhandelskonzeption; bzw. S. 15 Kurzfassung) sowie im **Nahversorgungszentrum „Buhren-Zentrum“**, Frommern (ANLAGE 5, Karte 17, S. 113 der Einzelhandelskonzeption; bzw. S. 16 Kurzfassung) zugelassen werden, wird beibehalten.

Der Sonderstandort „**Gehrn**“ (ANLAGE 6, Karte 18, S. 114 der Einzelhandelskonzeption; bzw. S. 17 Kurzfassung) wird als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort für überwiegend großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gesichert und entwickelt.

3. Bei Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente bis zu maximal 10 % bzw. bis zu 350 m² der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.
4. In Gewerbe- und Mischgebieten wird für Produktionsbetriebe auf einer untergeordneten Fläche ein **Fabrikverkauf** bis zu einer Verkaufsfläche von **5 %** der Betriebsfläche bzw. **maximal 100 m²** ermöglicht. Der Fabrikverkauf ist an die Bedingung gebunden, dass am Verkaufsort selbst eine Produktion stattfindet.
5. Für neue Geschäftsgründungen, insbesondere im Bereich des Facheinzelhandels außerhalb der abgegrenzten Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich, Hauptgeschäftszentrum Balingen), können im Einzelfall Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der **Kleinstverkaufsflächenregelung bis zu** einer Verkaufsfläche von **50 m²** zugelassen werden, sofern keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu befürchten sind.
6. Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt oder Nahversorgungszentrum Frommern) an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen angesiedelt werden, wenn sie der **wohnungsnahen Grundversorgung** des jeweiligen Stadtteils bzw. des funktionalen Versorgungsgebietes dienen. Der Grundversorgung sind insbesondere die Sortimente Lebensmittel, Bäckereien, Metzgereien und Drogeriewaren zuzuordnen.
7. Den **Ansiedlungsregeln, Grundsätze 1, 2 und 3**, wird zugestimmt.
8. Die Ausführungen der Verwaltung über die Übernahme und Anpassung der Regelungen in Bebauungsplänen, die Befreiungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch und den Abschluss von Städtebaulichen Verträgen nach § 11 Baugesetzbuch werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Aktualisierung und Neuaufstellung der Einzelhandelskonzeption einschließlich Kundenherkunftserhebung und Workshops	ca.	35.000,00 €
Befragungsbaustein „telefonische Haushaltsbefragung“	ca.	9.000,00 €
Befragungsbaustein „Einzelhändlerbefragung“	ca.	4.000,00 €
Kosten gesamt	ca.	48.000,00 €

Die Gesamtkosten in Höhe von ca. 48.000,00 € werden über die Haushaltsstelle Bauleitplanung 1.6100.601000.1 des Verwaltungshaushalts im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gebucht.

Besonderer Hinweis:

Die vollständige Fassung der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen“, Büro Junker + Kruse, ist digital in der Mandatos-App abrufbar. Die Präsentationen des Regionalverbands und von Junker + Kruse sind ebenfalls in der Mandatos-App abrufbar.

Sachverhalt:

1. Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen

Die Stadt Balingen ist Mittelzentrum und hat sich insbesondere auch wegen der attraktiven Innenstadt mit ihrem vielfältigen, zentralen Einzelhandelsangebot zu einem beliebten Einkaufsziel und zu einem Anziehungspunkt weit über die Stadtgrenzen hinaus entwickelt.

Die außerordentlich positive Entwicklung ist, neben den Auswirkungen zur Innenstadtsanierung und Parkierungskonzeption, insbesondere auch auf die seit 1989 von Gemeinderat und Verwaltung vorausschauend und konsequent verfolgte Einzelhandelskonzeption zurückzuführen.

Die Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 1989 wurde im Jahr 1999 erstmalig fortgeschrieben und im Jahr 2005, basierend auf einer umfangreichen Markt- und Standortuntersuchung, erneut, mit geringfügigen Modifikationen, bestätigt.

Das Büro Junker + Kruse wurde nun im Jahr 2016 von der Stadt Balingen beauftragt, die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen erneut zu überprüfen, aktuelle Daten zu erheben und eine Fortschreibung vorzunehmen. Grundlage hierfür bildeten neue Standort- und Flächenerhebungen in den Geschäften und Märkten sowie Kundenherkunftsbefragungen. In Zusammenhang mit der Fortschreibung wurden Arbeitskreise gebildet und mehrere Workshops durchgeführt.

2. Fortschreibung 2017

Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen in der Fassung der Fortschreibung März 2017 liegt nun zur Beschlussfassung (ANLAGE 1 / ANLAGE 2) vor.

Die „eigentliche“ Konzeption stellt als selbstständiger Baustein des Gesamtberichtes insbesondere Strategien und Instrumente zur zukünftigen stadt- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt dar. Dazu gehören

- die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung,
- das Standortstrukturmodell,
- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Identifizierung und Sicherung der solitären Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte,
- die Balingener Sortimentsliste sowie
- Ansiedlungsregeln (Grundsätze) zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Balingen.

Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Balingen bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auf die Balingener Innenstadt, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Balingen können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden.

Aus politischer und planerischer Sicht, ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Balingener Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen Innenstadt unterstützt.

3. Ansiedlungsregeln (Auszug Einzelhandelskonzeption S. 132 ff.)

Die als Ansiedlungsregeln 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 1989/1999/2005 wurden derartige Grundsätze definiert und formuliert. Sie werden zur Bewertung und Beurteilung bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben, Einzelhandelsvorhaben und -standorten im Balingener Stadtgebiet herangezogen.

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 Nah-versorgungszentrum 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 wohnungsnahen Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. des funktionalen Versorgungsgebietes 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).**

Erläuterung:

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 Balingener 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 Balingen 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 sein. Bei Nicht-Erfüllung die-

ser 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.

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 be-

troffenen 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 Einzugs- 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 Balingener 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 Balingener 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 Balingener Sortimentsliste

- **Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Balingener 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 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 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.**

Erläuterung

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.

4. Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

In rechtlicher Hinsicht handelt es sich bei der Einzelhandelskonzeption um die Grundlage für gesetzliche Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten. Eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums wird ermöglicht.

Die Regeln stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung, für die Bauleitplanung und für die Verwaltung dar. Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen. Nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Weiteren uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend. Dabei dient die Einzelhandelskonzeption der städtebaulichen Begründung, zum Beispiel im Rahmen von Bauleitverfahren.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

Die Übernahme der Einzelhandelskonzeption in neue Bebauungspläne, die Anpassung der bestehenden Bebauungspläne, die Befreiungen durch Baugenehmigungen sowie die Städtebaulichen Verträge wurden bereits in der vorigen Einzelhandelskonzeption so geregelt und haben sich bisher in der Balingener Planungspraxis bewährt:

a. Übernahme in neue Bebauungspläne

Die Einzelhandelskonzeption wird auch künftig ein städtebaulicher Grundzug für die Festsetzung von Einzelhandelsregelungen in Bebauungsplänen darstellen. Dabei sollen insbesondere das sortimentsbezogene und standortbezogene Leitbild, die Randsortimentsbegrenzung sowie die Fabrikverkaufsregelung in den Bebauungsplänen für Gewerbe- und Mischgebiete aufgenommen werden.

Für Bebauungspläne in innerörtlichen Lagen der Stadtteile und größere Wohnbezirke ist darüber hinaus eine Nahversorgungs- bzw. Grundversorgungsregelung im Einzelfall in die Bebauungspläne aufzunehmen.

Ein Einbau der Kleinstverkaufsflächenregelung in die einzelnen Bebauungspläne ist nicht erforderlich, da diese direkt aus dem Leitbild abgeleitet und gebiets- und bebauungsplanübergreifend zur Anwendung kommt.

b. Anpassung rechtskräftiger Bebauungspläne

In den Bebauungsplänen wurden bisher Positivkataloge für den zulässigen Einzelhandel ausgearbeitet und festgesetzt. Diese enthalten die jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplanes geltenden, nicht innenstadtbedeutsamen Sortimente (aus den Jahren 1991 oder 1999 und 2005). Sofern künftig nach der Sortimentsabgrenzung 2017 zulässige Einzelhandelsbetriebe oder Sortimente aufgenommen werden sollen, die nach den Festsetzungen des jeweils anzuwendenden Bebauungsplanes nicht zulässig wären, können diese über entsprechende Befreiungen zugelassen werden. Die Sortimentsabgrenzung 2017 bietet dann auch gleichzeitig die städtebauliche Begründung für die Erteilung der Befreiung.

c. Befreiungen in Baugenehmigungen

Da nach § 31 Abs. 2 BauGB von Festsetzungen eines Bebauungsplanes und somit auch von den darin enthaltenen Einzelhandelsregelungen im Einzelfall Befreiungen durch die Baurechtsbehörde erteilt werden können, soll weiterhin sichergestellt werden, dass solche Befreiungen nur für begründete atypische Einzelfälle erteilt werden.

In der Regel wird eine solche, eine Befreiungsmöglichkeit eröffnende Sonderstellung nur bei Fachanbietern mit einem sehr eingeschränkten Sortiment vorzufinden sein. Sofern in solchen Fällen aufgrund der Vertriebsart oder der Sortimente ein Sonderfall zu bejahen ist, können im Einzelfall Befreiungen erteilt werden.

Auch hier ist jedoch unabdingbar, dass eine vorherige städtebauliche Überprüfung ergibt, dass durch die Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt Balingens als Einzelhandelsstandort oder das Nahversorgungszentrum Buhren zu erwarten sind.

Daneben soll die Sicherung der Grundversorgung der einzelnen Stadtteile in solche Entscheidungen einbezogen werden.

Gerade bei Befreiungen muss darauf geachtet werden, dass keine Präzedenzfälle geschaffen werden, die zu einer schleichenden Aushöhlung des Leitbildes führen.

d. Städtebauliche Verträge

Alle in der Einzelhandelskonzeption enthaltenen Regelungen können daneben von der Verwaltung auch nach § 11 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch durch auf den Einzelfall bezogene, städtebauliche Verträge mit Einzelhändlern oder Grundstückseigentümern umgesetzt werden. Einer gesonderten Regelung hierfür bedarf es nicht.