



# Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Balve Entwurf

AUFTRAGGEBER: Stadt Balve

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar,  
Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Saskia May, M. Eng. Stadtplanung

Köln, 14.11.2023

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Die GMA gestattet der Stadt Balve, das Einzelhandelskonzept auf der Webseite der Stadt öffentlich zu stellen. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen die männliche Schriftform verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA 2023



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 / 989438-0 / Fax 0221 / 989438-19  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Die Stadt Balve beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014. Anlass für die Fortschreibung des Konzeptes sind der Bedarf nach aktuellen Datengrundlagen zum Einzelhandel, u. a. wegen der Aufstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und des Verkehrs- und Parkplatzkonzeptes, Veränderungen in den Planungs- und Rechtsgrundlagen (u. a. LEP NRW 2017, Einzelhandelserlass NRW 2021) sowie geplante Wohnbauentwicklung. Ziel des Konzeptes ist es, Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Balve aufzustellen.

Der GMA standen Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs IT.NRW, der Bundesagentur für Arbeit, MB Research, der Stadt Balve sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung. Im August 2023 erfolgte eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Stadtgebiet sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände im zentralen Versorgungsbereich von Balve durch GMA-Mitarbeiter.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Balve. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u. a. Landesbetrieb IT.NRW, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, 14.11.2023  
KO/MYS

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
<b>2. Anforderungen an das Einzelhandelskonzept</b>	<b>7</b>
2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument	8
2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels	8
2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen	9
<b>3. Entwicklungen der Nahversorgung</b>	<b>13</b>
<b>4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel</b>	<b>16</b>
4.1 Bauplanungsrecht	16
4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	16
4.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	17
4.2 Landes- und Regionalplanung	17
4.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten	19
<b>5. Zentrale Versorgungsbereiche</b>	<b>20</b>
5.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	20
5.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	21
<b>6. Methodik und Untersuchungsablauf</b>	<b>22</b>
<b>II. Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>25</b>
<b>1. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes</b>	<b>25</b>
<b>2. Angebotssituation</b>	<b>29</b>
2.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt	29
2.2 Veränderungen seit 2013	31
2.3 Nahversorgungssituation	32
<b>3. Nachfragesituation in Balve</b>	<b>34</b>
<b>4. Zentralitätskennziffer</b>	<b>35</b>
<b>5. Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potenziale</b>	<b>37</b>

<b>III. Einzelhandelskonzept für die Stadt Balve</b>	<b>39</b>
<b>1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>39</b>
<b>2. Sortimentskonzept</b>	<b>39</b>
2.1 Begriffsdefinition	40
2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	41
2.3 Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Balve	42
<b>3. Standortkonzept</b>	<b>45</b>
3.1 Zentren und Standortstruktur in Balve	45
3.2 Zentraler Versorgungsbereich Balve	46
3.3 Sonstige Lagen	50
3.3.1 Sonderstandort Hönnetalstraße	50
3.3.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen	51
3.3.3 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbegebiete)	51
<b>4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Balve</b>	<b>51</b>
4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Balve	52
4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (sonstige Lagen)	52
4.2.1 Sonderstandort Hönnetalstraße	52
4.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen	52
4.2.3 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	53
<b>5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes</b>	<b>54</b>
<b>Verzeichnisse</b>	<b>56</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Balve steuert ihre Standortentwicklung im Einzelhandel bereits seit vielen Jahren über ein Einzelhandelskonzept. Dieses wurde zuletzt im Jahr 2014 aktualisiert und basiert auf einer Grundlagenuntersuchung, die im Jahr 2013 durchgeführt wurde. Die in dieser Untersuchung gewonnenen Daten und Informationen stellen die Grundlage des Einzelhandelskonzeptes von 2014 dar und werden zum Vergleich für die Fortschreibung des heutigen Konzeptes herangezogen.

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den lokalen Einzelhandel in Balve. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen. Die Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis, wobei es sich überwiegend um primärstatistische Daten handelt:

- /// Vor-Ort-Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet
- /// Nutzungskartierung in der Innenstadt Balve

Im Rahmen der Kartierungen wurden genutzte und leerstehende Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister) erfasst. Die Kartierung bildet die Grundlage zur sachgerechten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Die flächendeckende Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe erfolgte im August 2023.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Balve 2014 wurde ein zentraler Versorgungsbereich in der Innenstadt ausgewiesen. Ein weiterer wesentlicher Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung befindet sich an der Hönnetalstraße nordöstlich des zentralen Versorgungsbereichs. Es handelt sich um eine Sonderbaufläche für Einzelhandel mit Filialen der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Lidl, einem Rewe Supermarkt und Getränkemarkt sowie einem Rossmann Drogeriemarkt und einem KiK Textildiscounter. Kleinere Betriebe, wie Bäckereien und Hof- und Dorfläden in den weiteren Ortsteilen der Stadt Balve, ergänzen die Nahversorgung.

Seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2014 standen verschiedene bauleitplanerische Entscheidungen zur Verlagerung, Erweiterung und Neuansiedlung insbesondere von Lebensmittelmärkten an:

- /// Im zentralen Versorgungsbereich wurde ein Netto Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich anstelle des ehemaligen Kiebitz-Marktes angesiedelt.
- /// Zur Einzelhandelserweiterung gab es eine Anfrage hinsichtlich der Fläche südlich des Rewe Supermarktes in der Hönnetalstraße. Die Fläche ist jedoch sehr steil und felsig und bedürfte zunächst eines sehr kostenintensiven Felsabtrags sowie einer von Straßen NRW geforderten Herstellung eines Kreisverkehrs an der B229. Die damit einhergehenden Kosten machten eine Entwicklung der Fläche unattraktiv.
- /// Der Lebensmitteldiscounter Aldi hat seine Verkaufsflächen gegenüber 2014 leicht erweitert; ebenso der Drogeriemarkt Rossmann.

In Zusammenschau der Veränderungen in den Einzelhandelsstrukturen von Balve ist eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes und damit auch eine Überprüfung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Sortimentsliste notwendig. Dabei ist neben den aktuellen planerischen und rechtlichen Vorgaben der Stadtentwicklung in Nordrhein-Westfalen (insbesondere LEP, Einzelhandelserlass NRW) auch die aktuelle Rechtsprechung zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel auf europäischer wie nationaler Ebene zu berücksichtigen.

## 2. Anforderungen an das Einzelhandelskonzept

In den zurückliegenden Jahren haben sich der Handel selbst und seine Umfeldbedingungen in Deutschland wie in Europa gewandelt:

- /// Der Handel verändert sich ständig: Die Einzelhandelsunternehmen setzen in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen, Standorte und Vertriebskanäle<sup>1</sup> zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**<sup>2</sup>.
- /// In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb der Zentralen Orte stehen die **strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand.<sup>3</sup>
- /// Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.<sup>4</sup>

Um den Handelsstandort Balve in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen zu können, ist neben der strategischen und planungsbezogenen Erstellung des Einzelhandelskonzeptes eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar. Teilaspekte dieser Betrachtung sind vor allem die Wettbewerbsverschärfung durch den Onlinehandel.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Balve ist in diesem Sinne als strategisches Steuerungsinstrument zu verstehen und aus folgenden Gründen notwendig:

- /// Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet** zu entwickeln (Anforderung 1, Kapitel I., 2.1).

<sup>1</sup> Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

<sup>2</sup> Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

<sup>3</sup> Vgl. hierzu exemplarisch Handelsmonitor Oberrhein 2008 – 2017: Untersuchung zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Steuerungswirkung zum großflächigen Einzelhandel 2008 – 2017.

<sup>4</sup> Dabei ist auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Urteil C-31/16) vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt.

- /// Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein (Anforderung 2, Kapitel I., 2.2), um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.
- /// Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Balve zu überprüfen (Anforderung 3, Kapitel I., 2.3).

Mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes kann die Stadt Balve den Wandel im Handel aktiv gestalten und begleiten. Ein solches Konzept bildet die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung über die Bauleitplanung.

## 2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument

Für das Grundzentrum Balve sind der Erhalt (Mindestziel) und ggf. der Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Maximalziel) mit leistungsfähigen, vitalen und starken Einzelhandelsstandorten wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Einzelhandelskonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele des Einzelhandels herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss des Gemeinderates wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

## 2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert. Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert<sup>5</sup>; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Bürger denken beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf; auch in Balve kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**<sup>6</sup> bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

<sup>5</sup> Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

<sup>6</sup> Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

Das **Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte, die immer städtebaulich zu begründen sind.<sup>7</sup> In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist.<sup>8</sup> In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen sind Regelungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich möglich.

Wo Kommunen die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele steuern, haben sich kommunale Einzelhandelskonzepte mit Einsatz der folgenden Instrumente als rechtssicher erwiesen:

- /// **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** aufgrund nachvollziehbarer Kriterien (z. B. Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus)
- /// Ableitung einer **ortsspezifischen Liste** zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste)
- /// **Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten** zu einzelnen Standortkategorien / Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten

Mit Ratsbeschluss auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird das Einzelhandelskonzept im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als Entwicklungskonzept beschlossen. Somit dient es als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben.

Für die großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) zu beachten (vgl. Kapitel I., 3). Das Einzelhandelskonzept dient als notwendiges Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und den bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Prozessen auf kommunaler Ebene.

### 2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen

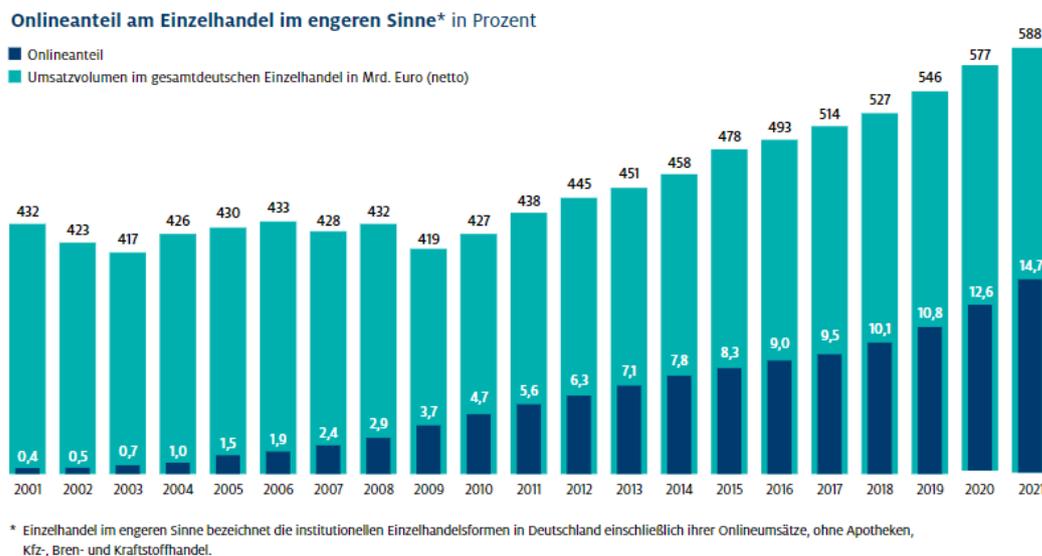
Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren v. a. durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

<sup>7</sup> Vgl. Urteil des EuGH vom 30.01.2018 (C-31/16).

<sup>8</sup> Vgl. Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen (2018): Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel. Drucksache 127/18, Dokument COM(2018) 219 final vom 19.08.2018, Brüssel. Hierin setzt sich die Kommission mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

- War die Einzelhandelsentwicklung bis in die beginnenden 2010er Jahre noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.
- Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 1).
- Durch die hohe Inflation wird für 2023 jedoch eine andere Entwicklung erwartet; so wird sich der Umsatzzuwachs nicht halten können. Gemäß HDE führt vielerorts der russische Krieg in der Ukraine zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher hinsichtlich der steigenden Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert. Nach Angaben des HDE stieg der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Vorjahresmonat im Oktober 2021 für Lebensmittelsortimente auf 16,1 %, für Nonfood-Gebrauchs- und Verbrauchsgüter auf 7,1 %. Insgesamt lag der Verbraucherpreisindex im Oktober 2022 bei ca. 10,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat.<sup>9</sup> Auch im November blieb die Inflationsrate im Vergleich zum Vorjahresmonat mit + 10 % konstant hoch.<sup>10</sup> Inwieweit sich diese Entwicklungen jedoch langfristig niederschlagen, ist bisher noch nicht abzusehen.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2001 und 2021



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2022

Die **Nahversorgung** gilt als wesentlicher **Treiber der Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung**. Allerdings werden an attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt. Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

<sup>9</sup> Quelle: HDE Konsummonitor Preise 2022/2023, S. 3

<sup>10</sup> Quelle: Destatis.de

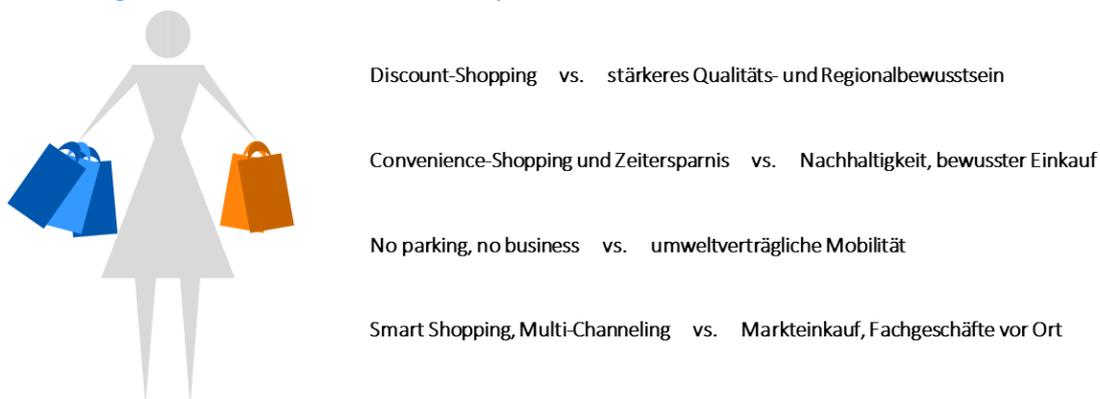
Infolge der fundamentalen Entwicklungen auf technologischer Seite unterscheiden viele Handelsunternehmen daher kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 3). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

**Abbildung 2: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungstandorte**



Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2023

**Abbildung 3: Konsumententrends des „hybriden Kunden“**



Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2023

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben. Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben.

Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**<sup>11</sup>.

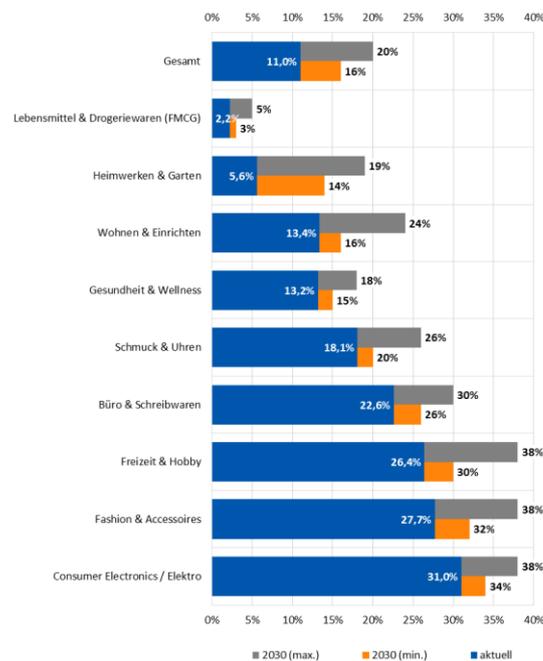
<sup>11</sup> z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

Insbesondere in den vergangenen Jahren – angetrieben durch die Corona-Pandemie mit ihren Einschränkungen im stationären Handel und Tendenzen in Teilen der Bevölkerung, verstärkt Lieferdienste in Anspruch zu nehmen um Einkaufswegen zu verringern / zu vermeiden – sind in großstädtischen Räumen vermehrt **Schnelllieferdienstanbieter** in den Markt getreten, die Lebensmitteleinkäufe per Fahrrad / E-Bike liefern (z. B. Gorillas, Flink, Foodpanda). Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.<sup>12</sup> Aktuell versucht eine Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also SB-Läden in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App oder mit EC- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen. Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kommenden Jahre zeigen.

Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (vgl. Abbildung 4). Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt.

An gut im Markt positionierten Standorten eröffnen sich hingegen auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier ist am ehesten mit einer Zunahme im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu rechnen, während grundsätzlich von einer Stagnation des sonstigen Einzelhandels auszugehen ist. Dennoch ist in der City – wenngleich überschaubar – auch von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

**Abbildung 4: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030**



Quelle: GMA-Berechnungen 2023 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevh

<sup>12</sup> Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

- / **Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- / Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten und die von einem weitreichenden Einzugsgebiet profitieren können.
- / Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) beschränken.

### 3. Entwicklungen der Nahversorgung

In landesplanerisch ausgewiesenen Grundzentren wie Balve liegt der Schwerpunkt des örtlichen Einzelhandels im Bereich der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Nahversorgung wird durch unterschiedliche Anbieter und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:<sup>13</sup>

#### **Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel<sup>14</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.*

#### **Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel<sup>15</sup> führt.*

#### **SB-Warenhaus:**

*Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.*

#### **Discounter:**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.*

<sup>13</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022, Seite 373.

<sup>14</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>15</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

**LEH-Fachgeschäft:**

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

**Convenience Store:**

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

**Kleines Lebensmittelgeschäft:**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des **Lebensmitteleinzelhandels** kommt discountierenden Angebotsformen zu. Es handelt sich hierbei um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Diese verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 44 %<sup>16</sup>. In den vergangenen Jahren hat sich die Expansionswelle der Discounter zwar deutlich abgeflacht, dafür stehen Optimierungen der bestehenden Filialen im Vordergrund. Supermärkte und SB-Warenhäuser konnten ebenfalls in den letzten Jahren noch expandieren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen deutlichen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleineren Lebensmittelgeschäfte von über 11.190 (2010) auf etwa 8.250 Geschäfte (2021)<sup>17</sup>. Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend städtebaulich integrierte Lagen realisiert.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.600 Artikel (Aldi-Süd) und 4.000 Artikel (Netto Markendiscount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %, bei kleineren Supermärkten bei rd. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch soziodemografische Faktoren beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und veränderte Erwerbstätigkeiten. Auch der technologische Wandel wirkt sich aus, so führen neue Technologien zu Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und -bewirtschaftung. Folgende Veränderungen zeichnen sich weiter ab:

<sup>16</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2022, Seite 78.

<sup>17</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2022, Seite 79.

- Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (green building) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.

### Übersicht 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebote	Beispiele	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (ca.-Werte)
Supermarkt in ländlich geprägten Orten	Edeka, Rewe	4.000	1.200 – 1.500 / 1.800
Lebensmitteldiscounter	Aldi-Nord	10.000	800
	Lidl	8.000	1.300 – 1.500
	Netto Marken-Discount	3.000	800 – 1.100
Getränkemarkt	Dursty, Trinkgut	10.000	600 – 1.000
Drogeriemarkt Rossmann	-	ab 10.000	600 – 800
Drogeriemarkt dm	-	ab 20.000	800

GMA-Standortforschung 2023

- Die Themen „**Bio, regional, international, fair**“ gewinnen an Bedeutung, welche lange Zeit nur eine Nische für die „Kleinen“ war. Alle Betreiber von Lebensmittelmärkten bieten diese Sortimente an und bauen sie aus. Vor dem Hintergrund der Preisentwicklung geraten aktuell jedoch die Biosupermärkte unter Druck. Dies wird auch durch aktuelle Insolvenzen (Superbiomarkt, Basic) deutlich.
- Im Lebensmittelhandel konnten bislang insbesondere Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) den online-Umsatzanteil erhöhen. So stieg dieser Umsatzanteil bei Weinen und Sekt von 6,8 % (2019) auf 12,5 % (2021). Bei Lebensmitteln im Allgemeinen erhöhte sich im Vergleichszeitraum der **Onlineanteil** zwar noch etwas dynamischer (2019: 1,1 %, 2021: 2,2 %), wenngleich dieser auf deutlich niedrigerem Niveau verbleibt.<sup>18</sup>
- Bei Artikeln der Körperpflege und Kosmetik liegt der **Onlineanteil** bereits bei rd. 22,1 % (2021), bei Drogeriewaren (Hygienepapiere, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hingegen nur bei 3,4 %. Bei Körperpflege und Kosmetik zeigt sich zudem eine dynamische Entwicklung (2019: 13,3 %).<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2022, Seite 20.

<sup>19</sup> Quelle: ebd., Seite 21.

#### 4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann.

##### 4.1 Bauplanungsrecht

###### 4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es bei der Frage der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten möglich<sup>20</sup>:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

<sup>20</sup> Dies gilt auch für solche Vorhaben, die in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung jedoch einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

Wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die Grenze zur Großflächigkeit und die Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, so ist zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt und damit kern- oder sondergebietspflichtig ist. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, kann somit die Regelvermutung unabhängig von den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht überwunden werden.

Handelt es sich dagegen um einen Betrieb, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweist, liegt eine sogenannte atypische Fallgestaltung vor.<sup>21</sup> Dann sind in einem nächsten Schritt die konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Sollten keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet)<sup>22</sup>.

#### 4.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet) entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall (z. B. bei Erweiterungen) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn der Bestandsbetrieb zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Einzelhandelsbetriebe, welche die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung dagegen nicht abgewichen werden.

#### 4.2 Landes- und Regionalplanung

Für den großflächigen Einzelhandel setzt der LEP NRW 2017 folgende Ziele und Grundsätze fest:

### *„6.5 Großflächiger Einzelhandel Ziele und Grundsätze*

<sup>21</sup> Eine betriebliche Atypik kann z. B. bei einem schmalen und schwer transportablen Warenangebot vorliegen (z. B. Baustoffhandel), eine städtebauliche Atypik z. B. bei einem Nahversorger, der vorrangig die Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich versorgt und einen klaren Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs hat.

<sup>22</sup> Dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten sind, da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

#### **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

#### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

#### **„6.5-3 Ziel Beeinträchtigerungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

#### **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

*mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

#### **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

#### **6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

*Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen i. d. R. auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

#### **6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

#### **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.*

#### **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“*

### **4.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten**

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Zentren- und

Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird. Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

## 5. Zentrale Versorgungsbereiche

Im Folgenden wird zunächst der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ erläutert. Anschließend werden die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt.

### 5.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen verankert. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs<sup>23</sup>:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass

<sup>23</sup> Quelle: Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. vhw-Verlag, S. 87 f.

von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.

- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

*„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].*

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt<sup>24</sup>. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>25</sup>.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

## 5.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung<sup>26</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- / **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit

<sup>24</sup> vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>25</sup> vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

<sup>26</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

- / **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken im Besatz, z. B. durch reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>27</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben<sup>28</sup>.
- / In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- / **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

## 6. Methodik und Untersuchungsablauf

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten der Stadt Balve, des statistischen Bundesamtes und des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW) zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

<sup>27</sup> vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>28</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe<sup>29</sup> im gesamten Stadtgebiet von Balve im August 2023 erfasst.

Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 1 angeführten Sortimentsgruppen. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

**Tabelle 1: GMA-Branchensystematik**

Branchen	Sortimente	Bedarfsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak	kurzfristiger Bedarf
Gesundheit/ Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren	kurzfristiger Bedarf
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	kurzfristiger Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau	mittelfristiger Bedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)	mittelfristiger Bedarf
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)	langfristiger Bedarf
Hausrat, Einrichtung, Möbel	GPK (Glas / Porzellan / Keramik), Haushaltswaren, Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung), Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör	langfristiger Bedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)	langfristiger Bedarf
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck	langfristiger Bedarf
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)	langfristiger Bedarf

GMA-Darstellung 2023

**Verkaufsfläche** wird in dieser Analyse wie folgt definiert:

*„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum*

<sup>29</sup> Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

*mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).*

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien**:

- /// **Zentrale Lagen:** Lagen im zentralen Versorgungsbereich Balve basierend auf der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches laut vorliegendem Einzelhandelskonzept.
- /// **Sonderstandort:** Lage am Sonderstandort Hönnetalstraße; überwiegend autokundenorientierter Einzelhandelsstandort
- /// **Siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht
- /// **Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Balve sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in der Innenstadt von Balve. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet analysiert und bewertet. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

## II. Angebots- und Nachfragesituation

### 1. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes

Die Stadt Balve ist dem Märkischen Kreis zugeordnet und wird in der landesplanerischen Hierarchie Nordrhein-Westfalens als **Grundzentrum** ausgewiesen.

Balve grenzt an vier Mittelzentren an: Westlich liegt Hemer, im Norden Menden, nordöstlich Arnsberg und im Osten Sundern (vgl. Karte 1). Beim südlich gelegenen Neuenrade handelt es sich um eine Gemeinde, die den zentralörtlichen Status eines Grundzentrums innehat. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Dortmund und Hagen, die sich ca. 30 – 40 km in nordwestlicher Richtung entfernt befinden.

In Balve leben derzeit rd. **11.351 Einwohner**.<sup>30</sup> Die Stadt setzt sich aus mehreren Ortsteilen zusammen, wobei die Innenstadt Balve mit ca. 5.067 Einwohnern den mit Abstand bevölkerungsreichsten Teil darstellt. Zu den weiteren Ortsteilen zählen Beckum (ca. 1.165 Einwohner), Eisborn (ca. 509 Einwohner), Garbeck (ca. 2.644 Einwohner), Langenholthausen (ca. 907 Einwohner), Mellen (ca. 583 Einwohner) und Volkringhausen (ca. 476 Einwohner). Die sieben ursprünglich selbstständigen Gemeinden wurden im Zuge der Gebietsreform im Jahr 1975 zur Stadt Balve zusammengeschlossen.

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW ist die **Bevölkerungsentwicklung** rückläufig (ca. - 11 % bis 2033).<sup>31</sup> Derzeit ist Wohnbauentwicklung für das rd. 2,1 Hektar große Baugebiet „**Hönnewiesen**“ – auf dem 16 Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie drei Flächen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind – in Planung. Rund 48 Wohnhäuser sollen im Baugebiet „**Schmandsack**“ auf rd. 6,1 Hektar entstehen. Weitere Wohnbebauung ist im Bereich der Friedhofserweiterungsfläche im Bebauungsplan „**Gehringers Schlade**“ vorgesehen. Die dort ausgewiesene Friedhofsfläche soll in Wohnbaufläche für etwa 8 Wohnhäuser umgewandelt werden. Auch im Ortsteil Beckum im Bebauungsplanbereich „**Am Kampe**“ soll ein Wohngebiet mit bis zu 11 Wohnhäusern ausgewiesen werden. Ferner ist am westlichen Siedlungsrand der Innenstadt Balves auf dem Areal der ehemaligen Hauptschule am Krumpaul das „**Quartier an der Hönne**“ geplant. Vorgesehen sind hier der Neubau einer Kindertagesstätte, eine Mensa, ein Jugendzentrum und eine Mehrzweckhalle.

Mitte 2022 waren in der Stadt Balve rd. 2.875 **sozialversicherungspflichtige Beschäftigte** am Arbeitsort registriert.<sup>32</sup> Mit 1.494 Einpendlern gegenüber 3.447 Auspendlern weist die Stadt einen negativen Pendlersaldo auf. Balve wird also vornehmlich als Wohnstandort geschätzt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Balve wird im Wesentlichen über die Bundesstraßen 229 und 515 sichergestellt. Die Bundesstraße 229 stellt eine Anbindung an die Autobahnen 45 und 46 dar und verbindet Balve mit den Mittelzentren Lüdenscheid und Arnsberg. Auch die Bundesstraße 515 gewährleistet über die Bundesstraße 7 eine Anbindung an die Autobahn 46. Zudem führt sie zum benachbarten Mittelzentrum Menden.

Balve ist über die Hönnetal-Bahn (RB 54) an den **öffentlichen Personennahverkehr** angeschlossen. Die Hönnetal-Bahn verkehrt werktags im 60-Minuten-Takt zwischen Fröndenberg / Ruhr

<sup>30</sup> Quelle: Stadt Balve, Stand 30.06.2023; nur Hauptwohnsitze.

<sup>31</sup> im Vergleich zum Ausgangsjahr 2023; Quelle: IT.NRW: Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050

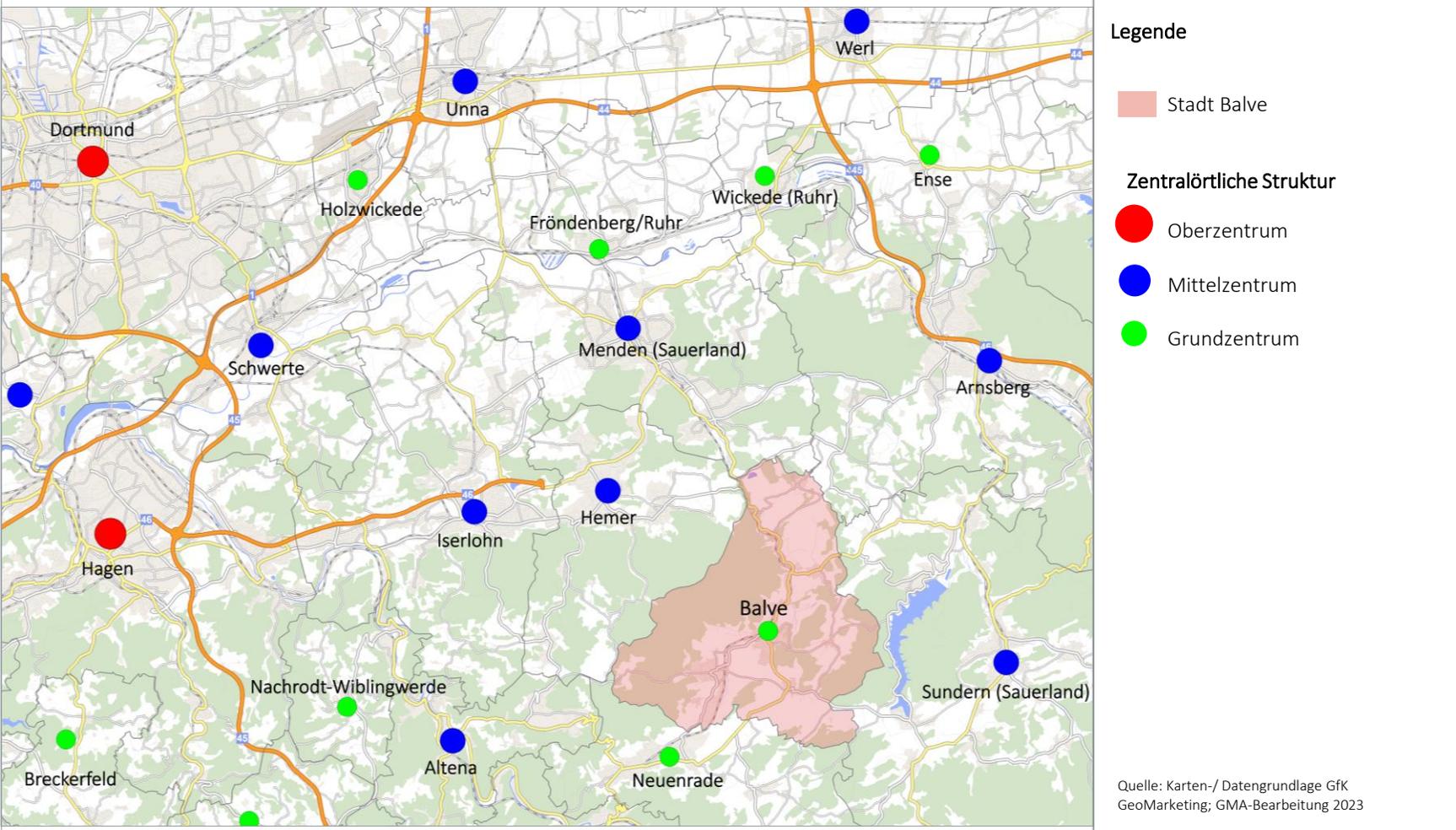
<sup>32</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2022.

und Neuenrade. Im Stadtgebiet Balve fährt sie die Haltepunkte Sanssouci, Balve und Garbeck an. Mehrere Buslinien verkehren innerhalb des Stadtgebiets und verbinden Balve mit seinen Nachbargemeinden.

Das **Einzelhandelsstandortgefüge** untergliedert sich in zwei wesentliche Lagen. In der Balver Innenstadt lassen sich entlang der Hauptstraße (Bundesstraße 229) bandartig mehrere kleinere und mittelgroße Fachgeschäfte sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe finden. In den an die Hauptstraße angrenzenden Straßen und Gassen sind nur geringe Ansätze für eine Verästelung des Geschäftsbesatzes festzustellen, sodass aufgrund der fehlenden Querachsen kein „Kundenrundlauf“ ermöglicht wird. Als Magnetbetriebe im Bereich Einzelhandel lassen sich ein Markant nah & frisch Supermarkt und ein Netto Discounter identifizieren.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich im Zentrum der Innenstadt Balves ist als wichtige Einzelhandelslage der **Sonderstandort Hönnetalstraße** zu nennen, wo in dezentraler Lage derzeit drei Lebensmittelmärkte (Aldi Nord, Lidl, Rewe mit Getränkemarkt), ein Drogeriemarkt (Rossmann) sowie ein Textildiscounter (Kik) angesiedelt sind.

Karte 1: Lage der Stadt Balve und zentralörtliche Struktur in der Region



## Übersicht 2: Standortprofil der Stadt Balve

zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
<b>Einwohner (30.06.2023)<sup>1</sup></b>	
Balve	5.067
Beckum	1.165
Eisborn	509
Garbeck	2.644
Langenholhausen	907
Mellen	583
Volkringhausen	476
<b>Gesamt</b>	<b>11.351</b>
<b>bisherige Einwohnerentwicklung:</b>	2012 – 2022
Stadt Balve <sup>2</sup>	sinkend (- 3,6 %)
Märkischer Kreis <sup>3</sup>	sinkend (- 2,3 %)
Nordrhein-Westfalen <sup>3</sup>	steigend (+ 3,2 %)
<b>Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2022:<sup>4</sup></b>	Bundesdurchschnitt = 100
Stadt Balve	leicht überdurchschnittlich (102,4)
Märkischer Kreis	leicht überdurchschnittlich (100,5)
Nordrhein-Westfalen	leicht unterdurchschnittlich (99,3)
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2022)<sup>5</sup></b>	2.875
<b>Pendlersaldo (30.06.2022)<sup>5</sup></b>	- 1.953 (1.494 Einpendler – 3.447 Auspendler)
<b>Arbeitslosenquote (09/2022)<sup>6</sup></b>	
Stadt Balve	k. A.
Märkischer Kreis	6,3 %
Nordrhein-Westfalen	6,8 %

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Balve, Stand: 30.06.2023, nur Hauptwohnsitze.

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Balve, Stand: 31.12.2012 und 31.12.2022, nur Hauptwohnsitze.

<sup>3</sup> Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011, Stand: 31.12.2012 und 31.12.2022.

<sup>4</sup> Quelle: MB-Research 2022.

<sup>5</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2022.

<sup>6</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022 bezogen auf zivile Erwerbspersonen.

## 2. Angebotssituation

Zur Erfassung der Angebotssituation in Balve wurde im August 2023 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels durch GMA-Mitarbeiter durchgeführt, deren Ergebnisse der nachfolgenden Bestandsanalyse zugrunde liegen.

### 2.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt

Zum Zeitpunkt der Erhebungen im August 2023 stellt sich der Einzelhandelsbestand in Balve wie folgt dar<sup>33</sup> (zur Einordnung der Sortimente vgl. Kap. I, 5; Tabelle 1):

#### Übersicht 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m <sup>2</sup>	Umsatz** in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>24</b>	<b>6.000</b>	<b>29,3</b>
Gesundheit/Körperpflege	3	840	5,4
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	2	295	1,0
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>29</b>	<b>7.135</b>	<b>35,7</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>900</b>	<b>3,1</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>14</b>	<b>4.285</b>	<b>6,1</b>
<b>Summe Einzelhandel</b>	<b>48</b>	<b>12.320</b>	<b>45,0</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

\*\* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Demnach liegt der **Angebotsschwerpunkt** in Balve auf Angeboten im **Nahrungs- und Genussmittelsegment**. Dieser Sortimentsbereich umfasst die Hälfte der Balver Einzelhandelsbetriebe sowie ca. 49 % der Gesamtverkaufsfläche und erwirtschaftet knapp zwei Drittel des gesamten lokalen Einzelhandelsumsatzes. Im Kern handelt es sich dabei um vier großflächige Lebensmittelmärkte – einen im zentralen Versorgungsbereich (Netto) und drei am Sonderstandort Hönnetalstraße (Aldi Nord, Lidl und Rewe).

Im Ortsteil Garbeck lassen sich rd. 8 % der Betriebe verorten. Der Verkaufsflächenanteil von ca. 24 % ist hauptsächlich auf den großflächigen Baustoffhändler Mobauplus Heinz Schäfer zurückzuführen. Zu den weiteren Anbietern in Garbeck zählen eine Bäckerei, ein Schuhfachgeschäft sowie ein Dorfladen. Die restlichen Ortsteile weisen mit etwa 15 % der Betriebe und einer Verkaufsfläche von ca. 4 % überwiegend Anbieter für den kurzfristigen Bedarf auf. Zudem lassen sich in Langeholthausen ein Geschäft für Radsport sowie in Beckum ein Lampenfachgeschäft auffinden.

<sup>33</sup> Radio Fernsehen GmbH Hans Staffel wird voraussichtlich schließen. Da sich der Elektrowarenhändler zum Erhebungszeitpunkt jedoch noch im Ausverkauf befand, wird er im vorliegenden Gutachten mitberücksichtigt.

#### Übersicht 4: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Ortsteil	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m <sup>2</sup>	Umsatz** in Mio. €
Balve	37	8.895	40,7
Garbeck	4	2.930	2,8
Sonstiges Stadtgebiet	7	495	1,5
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>48</b>	<b>12.320</b>	<b>45,0</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

\*\* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Abbildung 5: Anteil der Betriebe nach Warengruppen

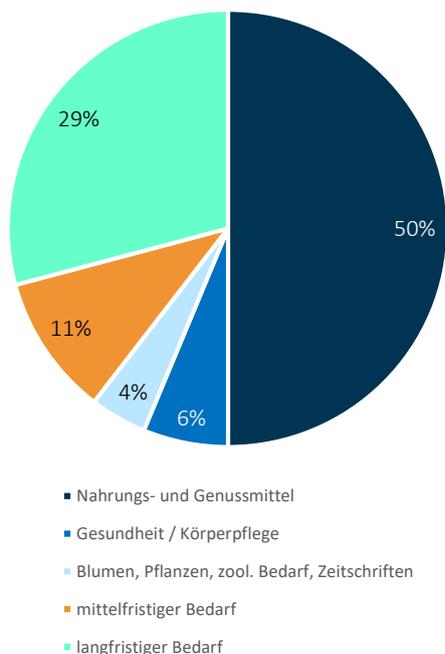
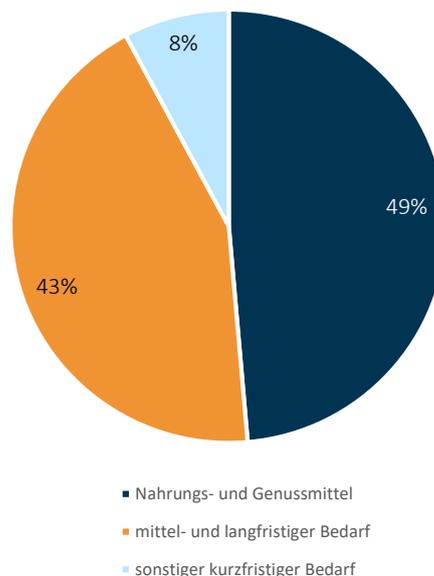


Abbildung 6: Verkaufsflächenanteil nach Bedarfsbereichen



Quelle: GMA-Erhebung 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Analyse der **Betriebsgrößenstruktur** zeigt, dass 19 der Balver Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von unter 50 m<sup>2</sup> aufweisen, also sogenannte Kleinbetriebe sind (u. a. Bäckereien, Betriebe für Elektrowaren, Schuh- und Bekleidungsgeschäfte). 16 Betriebe haben eine Verkaufsfläche von 50 bis unter 200 m<sup>2</sup> und sieben Betriebe fallen in die Kategorie 200 bis unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei den übrigen sechs großflächigen Betrieben (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) handelt es sich um die bereits beschriebenen Lebensmittelmärkte sowie den Riffeisen-Markt und den Baustoffhändler Mobauplus Heinz Schäfer.

Bei der Analyse nach **Standortlagen** ist abzulesen, dass aktuell im zentralen Versorgungsbe-  
reich der Innenstadt Balves 21 Betriebe angesiedelt sind, die rund ein Fünftel der Verkaufsflä-

che ausmachen. 8 Betriebe lassen sich am Sonderstandort Hönnetalstraße auffinden und halten rund 40 % der Verkaufsfläche inne. Die restlichen Betriebe, die etwa 39 % der Verkaufsfläche bilden, sind im sonstigen Stadtgebiet verteilt.

## 2.2 Veränderungen seit 2013

Die angebotsbezogenen **Entwicklungen des Einzelhandels in Balve zwischen 2013 und 2023** sind als sehr stabil zu bezeichnen.

- /// Seit der Grundlagenuntersuchung für das Einzelhandelskonzept 2013 wurde im zentralen Versorgungsbereich ein Netto Lebensmitteldiscounter mit Vorkassenbäckerei angesiedelt.
- /// Die **Anzahl der Betriebseinheiten** ist insgesamt leicht rückläufig (- 12 Betriebe), was dem allgemeinen Trend im Einzelhandel in Deutschland entspricht.
- /// Die **Verkaufsflächenentwicklung** verlief leicht positiv, was wesentlich mit der Ansiedlung der Netto Filiale in Verbindung steht.
- /// Die **durchschnittliche Ladengröße** ist von rd. 186 m<sup>2</sup> auf ca. 257 m<sup>2</sup> angestiegen.
- /// Der **Handelsumsatz** in Balve verzeichnete im Vergleichszeitraum eine positive Bilanz. Dies ist neben der Netto Neuansiedlung auf allgemeine Umsatzgewinne im Lebensmittel Einzelhandel zurückzuführen. Dem gegenüber steht der generelle Kaufkraftanstieg der letzten Jahre.
- /// Die in etwa gleichbleibende **Zentralitätskennziffer** ist überwiegend mit den zuvor genannten Umsatz- und Kaufkraftentwicklungen in Balve zu erklären.

### Übersicht 5: Entwicklung des Einzelhandels in Balve zwischen 2013 und 2023

	2013	2023	Veränderungen 2013 / 2023	
			absolut	in %
Einwohner	11.800	11.351	- 449	- 4
Betriebsanzahl, davon	60	48	- 12	- 20
Lebensmitteleinzelhandel	24	24	-	-
Nichtlebensmitteleinzelhandel	36	24	- 12	- 33
Verkaufsfläche (VK) in m <sup>2</sup> , davon	11.160	12.320	+ 1.160	+ 9
Lebensmitteleinzelhandel	4.250	5.990	+ 1.740	+ 29
Nichtlebensmitteleinzelhandel	6.910	6.330	- 580	- 8
VK / 1.000 Einwohner in m <sup>2</sup>	946	1.085	+ 139	+ 13
Betriebsgröße (Ø in m <sup>2</sup> )	186	257	+ 71	+ 28
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	34,7 Mio. €	45,0 Mio. €	+ 10,3 Mio. €	+ 23
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	64,0 Mio. €	78,6 Mio. €	+ 14,6 Mio. €	+ 19
Zentralität	55	57	+ 2	-

Quellen: GMA (2013) Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Balve; GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

## 2.3 Nahversorgungssituation

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für die Stadt Balve werden um die wesentlichen Lebensmittelmärkte jeweils **Radien** gelegt, die den Bereich der **fußläufigen Erreichbarkeit** (10 Minuten-Isochrone) markieren (vgl. Karte 2). Damit finden die örtlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung.<sup>34</sup>

**Räumlich** betrachtet decken die Lebensmittelmärkte in Balve die nordöstliche Innenstadt in Teilen ab, während die südlichen, östlichen und westlichen Wohngebiete außerhalb der 10 Minuten-Isochronen liegen. Vorrangig sorgen die Netto Filiale und der Markt nah & frisch für eine fußläufige Erreichbarkeit innerhalb der Innenstadt, unterdessen die Lebensmittelmärkte Aldi Nord, Lidl und Rewe mit ihrer autokundenorientierten Lage nur einen kleinen fußläufigen Bereich abdecken. Diese geringe Abdeckung ist vor allem auf die örtliche Topographie und die Tallage der Märkte zurückzuführen. Die übrigen Ortsteile werden ebenfalls nicht mit abgedeckt. Da aufgrund des geringen Einwohner- und somit auch Kaufkraftpotenzials eine Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes in keinem der Ortsteile realistisch ist, übernimmt die Innenstadt mit den ansässigen Betrieben auch weiterhin eine Nahversorgungsfunktion für die dispers gelegenen Ortsteile der Stadt. Die Hof- und Dorfläden sowie Bäckereien in einigen Ortsteilen unterstützen jedoch die örtliche Nahversorgung.

Unter **qualitativen Gesichtspunkten** ist hinsichtlich der Nahversorgung zunächst festzuhalten, dass Balve mit drei Discountern (Aldi Nord, Lidl, Netto) gut ausgestattet ist. Im Hinblick auf die Vollsortimenter wäre die Ansiedlung eines weiteren Betriebes oder alternativ eine Erweiterung des bestehenden Supermarktes wünschenswert, um einen ausgewogenen Betriebstypenmix zu generieren, wobei dies angesichts der topografischen Verhältnisse im Hönnetal schwierig sein dürfte. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch kleinere Supermärkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) sowie kleinere Hof- und Dorfläden in den weiteren Ortsteilen. Die ansässigen Discounter verfügen über durchschnittliche bis zeitgemäße Marktauftritte, während bei den Supermärkten Spielraum für Verbesserungen hinsichtlich der Innengestaltung und der Verkaufsflächendimensionierung besteht.

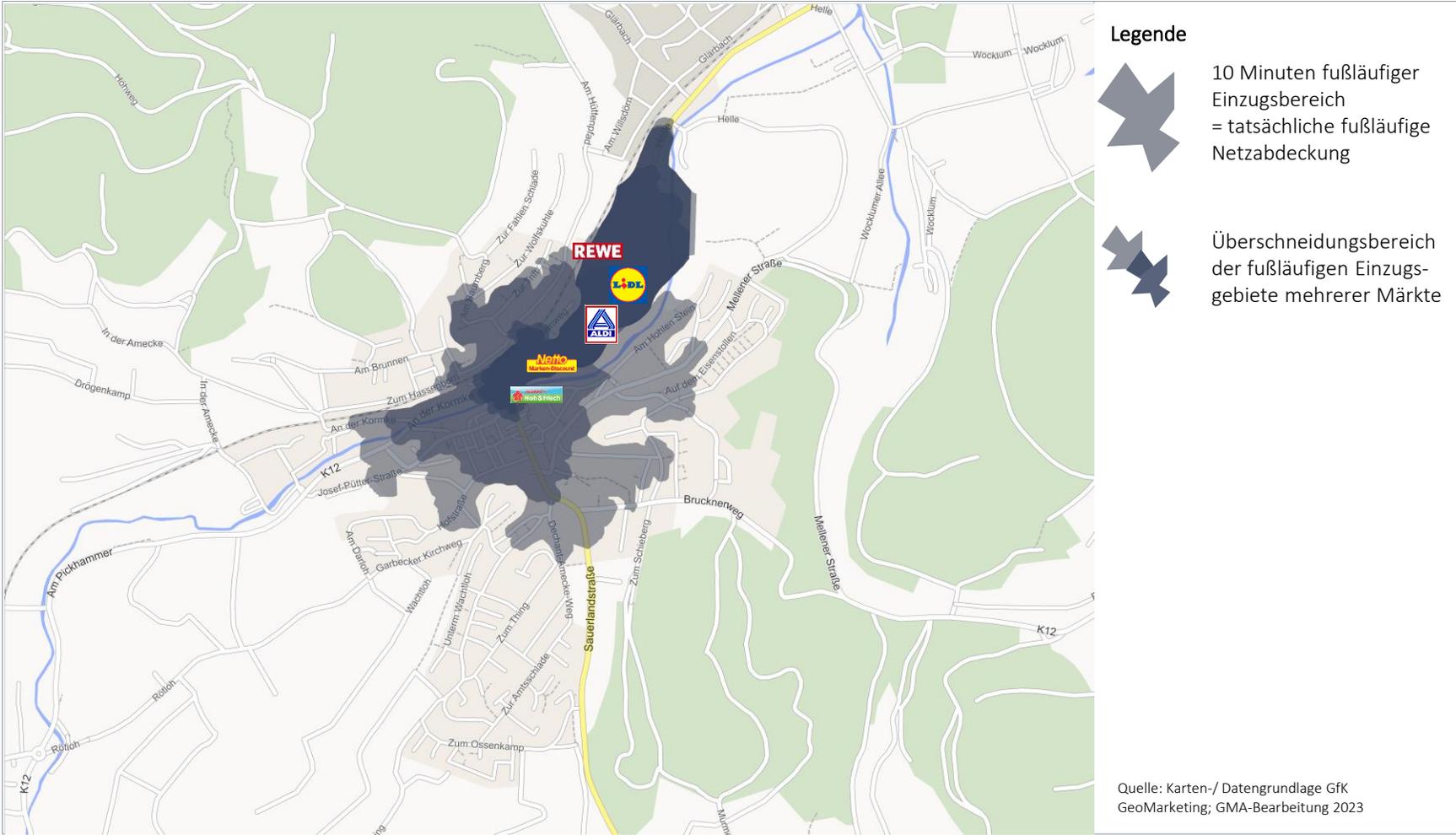
Hinsichtlich einer **quantitativen Bewertung** ist die aktuelle Versorgungssituation in Balve leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt. Mit etwa 394 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Hauptwarengruppe Lebensmittel je 1.000 Einwohner<sup>35</sup> liegt der Wert unter dem Bundesdurchschnitt von 582 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Die 10 Minuten-fußläufigen Entfernungen werden mithilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

<sup>35</sup> Bei der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung in Balve wurden alle Lebensmittelbetriebe berücksichtigt.

<sup>36</sup> Quelle: EHI handelsdaten 2022.

## Karte 2: Nahversorgungssituation in der Innenstadt Balve



### 3. Nachfragesituation in Balve

Nachfolgend werden die nachfragebestimmenden Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Balve aufgezeigt, bevor das aktuell zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen und seine perspektivische Entwicklung dargelegt werden.

In Balve leben derzeit rd. **rd. 11.351 Einwohner**; knapp die Hälfte davon lebt in der Innenstadt von Balve.<sup>37</sup> Laut Prognosen ist mit einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen (vgl. Kapitel II., 1).

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.760 € /Jahr<sup>38</sup>.

Davon entfallen auf:

-  Nahrungs- und Genussmittel      ca. 2.826 €/Jahr
-  Nichtlebensmittel                      ca. 3.934 €/Jahr

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Balve liegt dieser mit 102,4 knapp über dem Bundesdurchschnitt (= 100).<sup>39</sup>

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich für Balve ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von **78,6 Mio. €**.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Balve wie in nachfolgender Tabelle dargestellt<sup>40</sup>:

<sup>37</sup> Quelle: Stadt Balve, Stand: 30.06.2023, nur Hauptwohnsitze.

<sup>38</sup> Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Sortimente bei Apotheken. Die Pro-Kopf-Ausgaben ermitteln sich aus den Einzelhandelsumsätzen der jeweiligen Branchen und beziehen sich auf das Jahr 2022.

<sup>39</sup> Quelle: MB Research (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022 in Deutschland. Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

<sup>40</sup> Die nachfolgende Übersicht 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Balve ist lediglich deskriptiv gedacht. Hieraus werden keine Flächenpotenziale für den Einzelhandelsplatz Balve abgeleitet.

## Übersicht 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Balve

Branchen	Kaufkraft in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>32,9</b>
Gesundheit / Körperpflege	5,4
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	2,4
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>40,7</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	8,0
<b>Summe mittelfristiger Bedarf</b>	<b>10,8</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	6,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7,5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6,4
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	1,9
Sonstige Sortimente <sup>1</sup>	4,6
<b>Summe langfristiger Bedarf</b>	<b>27,1</b>
<b>Nichtlebensmittel</b>	<b>45,7</b>
<b>Summe Einzelhandel</b>	<b>78,6</b>

GMA-Berechnung 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>1</sup>sonstige Sortimente: Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel wie Kinderwägen)

**Gegenüber dem Jahr 2013** ist das Kaufkraftvolumen in Balve nominell um knapp 19 % von rd. 64,0 Mio. € auf rd. 78,6 Mio. € gestiegen. Dieser Zuwachs ist hauptsächlich auf einen Anstieg der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben zurückzuführen.<sup>41</sup> Wie bereits 2013 ergibt sich kein überörtliches Einzugsgebiet, lediglich vereinzelte Anbieter können auswärtige Kunden ansprechen.

#### 4. Zentralitätskennziffer

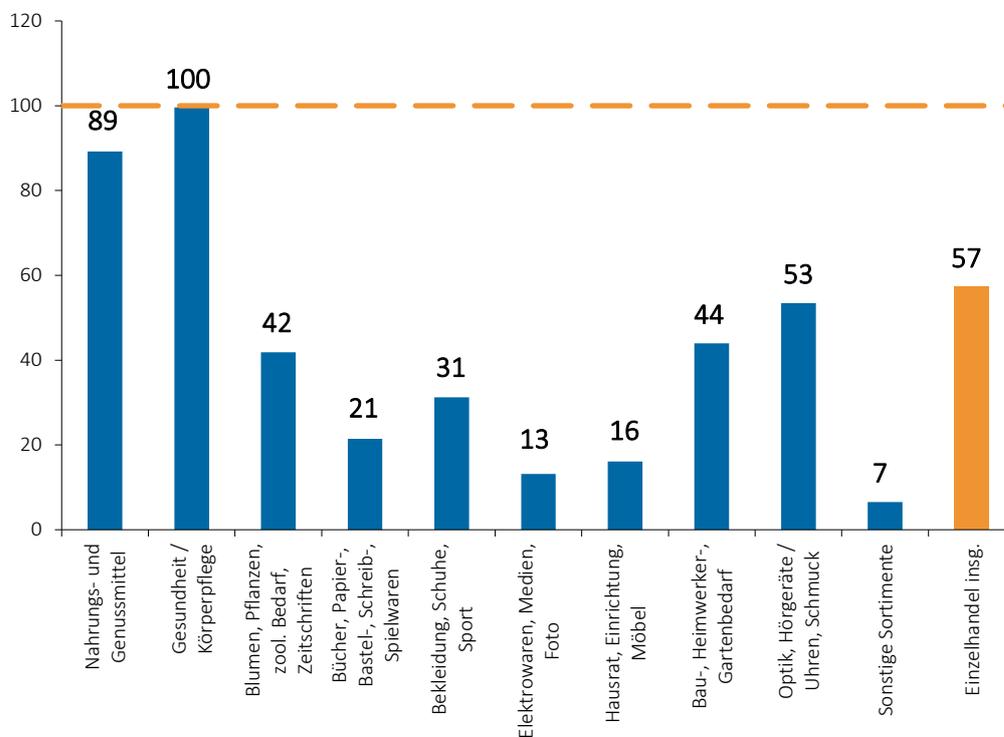
Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität<sup>42</sup> in Balve zeigt, dass in den meisten Branchen im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen weniger Umsätze getätigt werden und dass Kaufkraftabflüsse in das Umland vorliegen (vgl. Abbildung 7). Die Einzelhandelszentralität liegt insgesamt bei 57; nach Branchen differenziert sind folgende Aussagen zu treffen:

<sup>41</sup> Für die Grundlagenuntersuchung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Balve aus dem Jahr 2013 wurde ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 64,0 Mio. € berechnet.

<sup>42</sup> Die Einzelhandelszentralität stellt den in Balve getätigten Einzelhandelsumsatz der in Balve vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Bedeutungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

- Im **kurzfristigen Bedarf** liegen die Zentralitätswerte (Umsatz-Kaufkraft-Relation) für den Nahrungs- und Genussmittelbereich derzeit bei rd. 89, was auf geringfügige Kaufkraftabflüsse in das Umland hinweist. Im Bereich Gesundheit / Körperpflege (100) ist Balve gut versorgt; mit einem Drogeriemarkt, den Drogerieanteilen der Lebensmittelmärkte und zwei Apotheken liegt eine einem Grundzentrum angemessene Ausstattung vor. Der Zentralitätswert des Sortimentes Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften (42) zeigt wiederum deutliche Kaufkraftabflüsse.
- Im **mittelfristigen Bedarf** zeigen die Zentralitätswerte bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren (21) und Bekleidung, Schuhe, Sport (31) deutliche Kaufkraftabflüsse auf. Dies liegt v. a. an fehlenden Anbietern in Balve. Waren des mittelfristigen Bedarfs werden oft nur als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten. Auch ist in diesen Warensortimenten i. d. R. ein hoher Onlinemarktanteil charakteristisch.
- Im **langfristigen Bedarf** wird in den Warensortimenten Elektrowaren, Medien, Foto (13) sowie Hausrat, Einrichtung, Möbel (16) und in sonstigen Sortimenten<sup>43</sup> (7) jeweils ein äußerst niedriger Zentralitätswert erreicht, hier sind die höchsten Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Die Zentralitätswerte der Warengruppen Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (44) und Optik / Uhren, Schmuck (53) weisen trotz der vorhandenen Angebote ebenfalls auf Kaufkraftabflüsse hin (z. B. zum Hagebaumarkt nach Neuenrade). Auch im langfristigen Bedarf sind die niedrigen Zentralitäten auf fehlende Anbieter in Balve bzw. auf das Angebot in den Mittelzentren der Umgebung zurückzuführen, teilweise aber auch auf eine immer stärkere Orientierung auf den Onlinehandel.

Abbildung 7: Zentralitäten nach Branchen



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität; GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

<sup>43</sup> sonstige Sortimente: Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel wie Kinderwägen sowie Second Hand Waren)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei einem Zentralitätswert von 57 und damit  $< 100$  insgesamt nur ein Teil des in der Stadt Balve vorhandenen Kaufkraftpotenzials durch den Einzelhandel vor Ort gebunden wird. Dabei weisen die Hauptwarengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs besonders niedrige Zentralitäten auf. Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs zeigt sich hingegen, dass das Grundzentrum Balve seiner Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nachkommt und einen Großteil der örtlichen Kaufkraft auch vor Ort binden kann. Dennoch ist v. a. in den Bereichen Elektrowaren, Medien, Foto sowie Hausrat, Einrichtung, Möbel ein Nachholbedarf festzustellen.

## 5. Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potenziale

Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelssituation sowie möglicher Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Balve folgende Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist unter quantitativen Gesichtspunkten eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Die Zentralitätskennziffer von 89 deutet darauf hin, dass in Balve per Saldo weniger Umsatz erwirtschaftet wird als relevante Kaufkraft verfügbar ist. Die wesentliche Versorgungsbedeutung kommt den größeren Lebensmittelmärkten an der Hönnetalstraße (Aldi Nord, Lidl, Rewe) zu, die aufgrund ihrer autokundenorientierten Lage jedoch nur bedingt eine Nahversorgungsfunktion erfüllen. Ergänzt werden diese Anbieter durch einen innerstädtisch gelegenen Netto sowie einen Markant nah & frisch Lebensmittelmarkt, die aufgrund ihrer siedlungsräumlich integrierten Lage die Nahversorgung in Balve sicherstellen. Weiterhin gibt es mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) und verschiedene Spezialanbieter (u. a. Getränkemärkte, Supermarkt mit internationalem Sortiment, Weinfachgeschäft, Hof- und Dorfläden).

Der Betriebsbesatz in der Balver Innenstadt umfasst somit vor allem einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe), einen kleinflächigen Supermarkt (Markant nah & frisch) und drei Discounter (Aldi Nord, Lidl, Netto). Verbesserungsbedarf besteht vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung beim Rewe-Markt. Die abfließende Kaufkraft im Lebensmittelbereich bietet Spielraum für Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben. Allerdings ist angesichts des Auspendlerüberschusses und der Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung eine vollständige Kaufkraftbindung der Balver Bevölkerung nicht zu erwarten, da gewisse Einkäufe auch im Umfeld des Arbeitsplatzes bzw. beim Pendeln erledigt werden. Darüber hinaus bevorzugen manche Kunden bestimmte Betriebstypen, die in Balve nicht vorhanden sind (z. B. Biomärkte oder SB-Warenhäuser / Großflächen für den Wocheneinkauf wie z. B. Kaufland in Menden und Iserlohn)

In der Warengruppe **Gesundheit / Körperpflege** ist Balve mit dem Drogeriemarkt Rossmann an der Hönnetalstraße, zwei Apotheken in der Innenstadt sowie den ergänzenden Randsortimenten der Lebensmittelanbieter quantitativ und qualitativ gut ausgestattet. Die Zentralitätskennziffer von 100 zeigt, dass die vorhandene Kaufkraft innerhalb von Balve abgeschöpft wird und somit kein Handlungsbedarf besteht.

Die Ausstattung in der Warengruppe **Blumen / zoologischer Bedarf / Zeitschriften** ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Für den Bereich Blumen besteht mit zwei vorhandenen Fachgeschäften kein Handlungsbedarf. Durch den Wegfall des Fachmarktes Kiebitz-Markt und dessen Angebot im Bereich des zoologischen Bedarfes ist eine Angebotslücke entstanden; hier bleiben lediglich der Raiffeisen-Markt und die Randsortimente des Lebensmittelhandels in Balve übrig.

- Die Ausstattung in den **Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs** in der Stadt Balve liegt insgesamt in einer unterdurchschnittlichen Größenordnung. Verbesserungsbedarf ist vor allem für die Bereiche Schreib- und Spielwaren, Schuhe / Sport und für die Branche Hausrat, Einrichtung, Möbel erkennbar, da hier wenige bis keine Anbieter ansässig sind. Die aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausstattung entstehenden Kaufkraftabflüsse machen eine Ergänzung des bestehenden Angebots wünschenswert, allerdings ist auch hier auf das eingeschränkte Kaufkraftpotenzial im Grundzentrum und die hohen Online-Anteile zu verweisen. Bei Schreib- und Spielwaren führt zudem der nahe gelegene Hagebaumarkt in Neuenrade ein vergleichsweise großes Angebot.

### III. Einzelhandelskonzept für die Stadt Balve

Aufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie den abgeleiteten branchenbezogenen Empfehlungen erfolgt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014 zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Balve. Dabei werden neben den **städtebaulichen Zielsetzungen** auch das **Sortimentskonzept** sowie das **Standortkonzept** überprüft und angepasst.

#### 1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen (Konkurrenz durch den Online-Handel; Auswirkungen der Corona-Pandemie) ist der Fokus auf den Schutz und die Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Balve zu richten. Dementsprechend sind die folgenden Ziele zu formulieren:

- /// Sicherung und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion
- /// Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
- /// Sicherung der wohnortnahen Versorgung in der Innenstadt Balves
- /// Flächensparendes Bauen und Vermeidung zusätzlichen Verkehrs

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt.

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept wird die Grundlage für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

#### 2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im We-

sentlichen dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden können bzw. sollen.

## 2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der **zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimente** erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

In Nordrhein-Westfalen wird im LEP 2017 ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind. Gemäß LEP NRW prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

- /// Papier- / Büro- / Schreibwaren
- /// Bücher
- /// Bekleidung, Wäsche
- /// Schuhe, Lederwaren
- /// medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- /// Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- /// Spielwaren
- /// Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- /// Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- /// Uhren, Schmuck
- /// Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- /// Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Darüber hinaus können ortsspezifische Sortimentslisten weitere zentrenrelevante Sortimente ausweisen. Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw.

verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Sie sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großsteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

## 2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und auf Basis der GMA-Erfahrung erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

### Übersicht 7: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2023

- Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind jedoch auch die stadtpolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Balve bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.
- Als zweites Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- Das dritte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu,

einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

- /// Als viertes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. I. d. R. ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- /// Das fünfte Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- /// Das sechste Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

### 2.3 Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Balve

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in Balve dar. Die einzelnen Sortimente wurden gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten in Balve den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Übersicht 8).

Dabei ist zu beachten, dass sich die Einordnung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Balve orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden; dies trifft u.a. für die in Ergänzung zur „LEP-Liste“ (siehe Kapitel 2.1) stets als zentrenrelevant eingestuft Sortimente wie Wolle / Kurzwaren / Handarbeiten / Stoffe, Kunstgewerbe / Antiquitäten, Heimtextilien / Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) / Zierkissen / Badtextilien / Gardinen und -zubehör, Optik / Akustik, Musikalien / Musikinstrumente, Briefmarken / Münzen, Baby- und Kinderartikel, Elektro-Haushaltswaren, Campingartikel zu. Diese Sortimente werden in der nachfolgenden Übersicht aufgeführt und hinsichtlich ihrer zentrenrelevanten Eigenschaften bzw. des Vorhandenseins im zentralen Versorgungsbereich überprüft. Nicht näher betrachtet werden hingegen die Sortimente, die gemäß Anlage 1 des LEP NRW ohnehin als zentrenrelevant einzustufen sind.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Die Sortimentsliste der Stadt Balve ist an die lokale Situation angepasst und damit **ortsspezifisch**. Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2014 ist, neben kleineren begrifflichen Änderungen, darauf hinzuweisen, dass Zeitschriften und Zeitungen 2023 den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Zudem werden Elektrogroßgeräte heute als nicht zentrenrelevantes Sortiment klassifiziert, während Campingartikel als zentrenrelevant eingestuft werden. Darüber hinaus wurden keine Änderungen vorgenommen.

**Übersicht 8: Sortimentsliste der Stadt Balve (zusammenfassende Darstellung)**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> <li>- pharmazeutische Artikel</li> <li>- Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u></li> <li>- <u>Bücher</u></li> <li>- <u>Spielwaren</u></li> <li>- <u>Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf</u></li> <li>- Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u></li> <li>- <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u></li> <li>- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>- <u>Schuhe, Lederwaren</u></li> <li>- <u>Sportartikel inkl. Sportbekleidung, -schuhe</u>, ohne Großgeräte</li> <li>- <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, Wohnaccessoires, Dekoartikel</li> <li>- Kunstgewerbe, Antiquitäten</li> <li>- Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien, Gardinen und -zubehör</li> <li>- <u>Uhren, Schmuck</u></li> <li>- Optik, Akustik</li> <li>- Musikalien, Musikinstrumente</li> <li>- Briefmarken, Münzen</li> <li>- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)</li> <li>- <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u></li> <li>- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)</li> <li>- Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, lebende Tiere</li> <li>- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)</li> <li>- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern</li> <li>- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf</li> <li>- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen</li> <li>- Möbel (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel)</li> <li>- Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken)</li> <li>- Elektroinstallationsbedarf</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>- Elektrogroßgeräte</li> <li>- Büromaschinen</li> <li>- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)</li> <li>- Sportgroßgeräte</li> <li>- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>- Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung)</li> <li>- Angelbedarf, Jagdbedarf</li> <li>- Erotikartikel</li> <li>- Auto- / Motorradzubehör</li> <li>- Kinderwagen, Autokindersitze</li> </ul>
<b>nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nahrungs- / Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren</li> <li>- <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)</li> <li>- Zeitschriften, Zeitungen</li> <li>- Schnittblumen</li> </ul>	

\* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2023, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

### 3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzepts eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Balve in eine Zentren- und Standortstruktur.

Des Weiteren wird der zentrale Versorgungsbereich im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO (vgl. Kapitel I., 4) festgelegt und räumlich abgegrenzt. Auf dieser Basis werden standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

#### 3.1 Zentren und Standortstruktur in Balve

Unter Berücksichtigung der in Balve bestehenden Einzelhandelsausstattung und der damit ausgeübten Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit ergibt sich nachfolgende Zentren- und Standortstruktur:

- /// Zentraler Versorgungsbereich Balve
- /// Sonderstandort Hönnetalstraße
- /// siedlungsräumlich integrierte Lagen
- /// siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

Die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Balve sieht die Ausweisung des **zentralen Versorgungsbereiches Balve** (siehe Kapitel III., 3.2) vor. Dieser umfasst den gewachsenen Geschäftsbereich entlang der Hauptstraße sowie den westlichen Teil der Hönnetalstraße bis zum Standort des Netto Discounters. Die im weiteren Verlauf der Hönnetalstraße angesiedelten Einzelhändler bilden den Sonderstandort Hönnetalstraße, der zwar als Sonderstandort für überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu klassifizieren ist, jedoch nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt. Ferner wird zwischen **siedlungsräumlich integrierten Lagen** (siehe Kapitel III., 3.3.1) und **siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** (siehe Kapitel III., 3.3.2) unterschieden. Zu den siedlungsräumlich integrierten Lagen zählen sonstige überwiegend kleinteilige Handelsnutzungen (u. a. Hof- und Dorfläden). Den siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen sind in erster Linie Gewerbegebiete (Gewerbegebiet Braukessiepen mit Mobauplus Heinz Schäfer) zuzuordnen.

### 3.2 Zentraler Versorgungsbereich Balve

Einwohner <sup>44</sup>	30.06.2023
■ Balve (Innenstadt)	5.067
■ Balve (Stadt)	11.351

Versorgungsgebiet: Stadt Balve (rd. 11.351 Einwohner)

#### Ausstattung

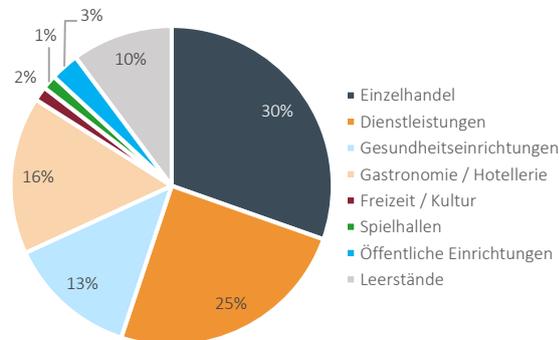
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>11</b>	<b>52</b>	<b>1.760</b>	<b>68</b>	<b>8,6</b>	<b>83</b>
Nahrungs- und Genussmittel	7	33	1.525	59	7,8	76
Gesundheit / Körperpflege	2	10	110	4	0,4	4
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	2	10	125	5	0,4	4
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>180</b>	<b>7</b>	<b>0,5</b>	<b>5</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>640</b>	<b>25</b>	<b>1,2</b>	<b>12</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>2.580</b>	<b>100</b>	<b>10,3</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

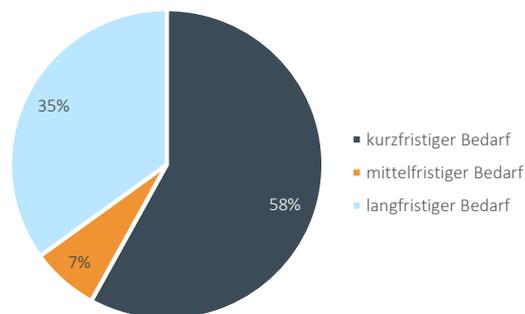
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



#### Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

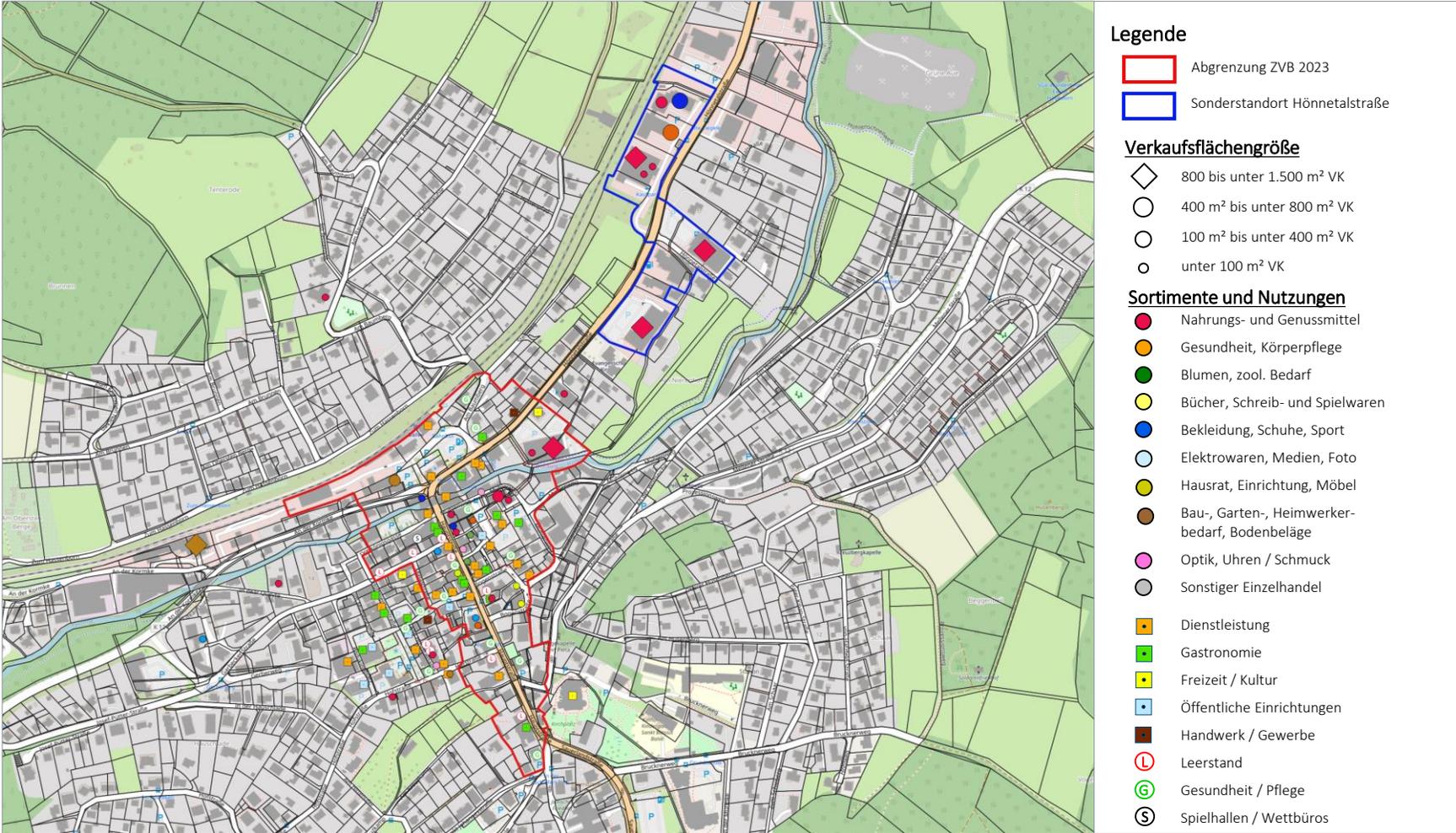


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> –
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> Netto
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> –
- bis unter 400 m<sup>2</sup> u. a. Markant nah & frisch, Blumengeschäfte, Buchhandlung, Optiker, Bäckereien, Apotheken, Metzgerei

<sup>44</sup> Quelle: Stadt Balve, Stand 30.06.2023; nur Hauptwohnsitze.

**Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Balve**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Kartengrundlage GfK GeoMarketing; Datengrundlage GfK GeoMarketing; © Microsoft, Nokia; GMA-Bearbeitung 2023

### Räumliche Situation

---

- Der zentrale Versorgungsbereich Balve erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Hauptstraße, entlang der westlichen Hönnetalstraße sowie rund um den Drostenplatz
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen, Bahnschienen und auslaufende Geschäftsbesätze
- parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber 2014

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** sichern Netto und Markant nah & frisch, eine Metzgerei, vier Bäckereien, zwei Apotheken und zwei Blumengeschäfte die Nahversorgung; der Schwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier bei den Nahrungs- und Genussmitteln; Angebotsergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (Bekleidungsgeschäfte, Buchhandlung, Elektrowaren, Optiker und Hörgerätekustiker)
- einziger großflächige Anbieter innerhalb des Zentrums ist der Netto Lebensmitteldiscounter, die übrigen Betriebe sind kleinteilige Anbieter
- das Zentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Balve
- das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst Dienstleistungsangebote (u. a. Banken, Friseure, Fahrschule, Versicherung), Gesundheitseinrichtungen (allgemeinmedizinische Praxen sowie Zahnarztpraxis), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Imbiss, Café) sowie öffentliche Einrichtungen (u. a. Standesamt)

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Betriebsanzahl von insgesamt 33 auf 21 Betriebe reduziert – dies ist vor allem auf den Wegfall des kleinteiligen Einzelhandels zurückzuführen, der z. B. durch Dienstleistungen ersetzt wurde
- ähnliche Gesamtverkaufsfläche durch Wegfall kleinerer Betriebe und gleichzeitiger Neuansiedlung des Netto Discounters (von ca. 2.550 m<sup>2</sup> auf rd. 2.580 m<sup>2</sup>)

### Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

---

- mit ca. 500 m Nord-Süd-Ausrichtung langgezogenes Zentrum; aufgrund der Längsausdehnung des Zentrums entlang der Hauptstraße (Bundesstraße 229) sowie der starken Verkehrsbelastung ist die fußläufige Erlebbarkeit im zentralen Versorgungsbereich Balve eingeschränkt
- der Drostenplatz stellt einen weiteren Hauptfunktionsbereich dar und fungiert gleichzeitig als innerstädtischer Parkplatz; der am Drostenplatz ansässige Markant nah & frisch bildet gemeinsam mit dem nordöstlich gelegenen Netto Lebensmitteldiscounter einen wichtigen Frequenzbringer für die Innenstadt
- im Bereich der Hauptstraße ist der Einzelhandel ausschließlich durch kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe geprägt, der durch verschiedene Komplementärnutzungen ergänzt wird; hier in Teilen noch recht hohe Einzelhandels- und Nutzungsdichte, obschon ebenfalls vereinzelt Leerstände existieren
- die Nebenstraßen weisen eine deutlich geringere Nutzungsdichte auf; hier überwiegen Wohnnutzungen; aufgrund des teils lückenhaften Geschäftsbesatzes ist eine vergleichsweise geringe Passantenfrequenz standortprägend
- grundsätzlich gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Bundesstraße 229; überörtliche Erreichbarkeit wird ebenfalls über die Bundesstraße 229 und deren Autobahnanschluss an die A 45 und A 46 hergestellt sowie über die Bundesstraße 515, die über die Bundesstraße 7 eine Anbindung an die A 46 gewährleistet
- Anbindung des Zentrums an den ÖPNV wird durch den Bahnhof Balve (RB 54) sowie diverse Bushaltestellen (Mitte, Sparkasse Markant, Abzweig Bahnhof) entlang der Hauptstraße und Hönnetalstraße sichergestellt
- Stellplatzmöglichkeiten im Zentrum vorhanden; straßenbegleitendes Parken; Parkplatz am Drostenplatz; Kundenparkplatz Netto

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

---

- ▶ Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Balve mit Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet sowie Erhalt des Angebotes
- ▶ Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich
- ▶ Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung im Stadtgebiet
- ▶ bestehendes Potenzial für die Ansiedlung weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe entlang der Hauptstraße oder im Bereich Komplementärnutzungen und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Freizeit- und Kultureinrichtungen), insbesondere zur Verdichtung des Nutzungsbesatzes sowie zur Nachbelegung der Leerstände
- ▶ qualitative Verbesserungen sowohl im öffentlichen Raum als auch hinsichtlich der Fassaden, Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation

### 3.3 Sonstige Lagen

Neben dem zentralen Versorgungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Gemeindegebiet (Streulagen) verteilt. Hierzu zählen sowohl **siedlungsräumlich integrierte Lagen** (u. a. Nahversorgungsstandorte), als auch dezentrale, **siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte** in autokundenorientierter Lage (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten). Weiterhin ist der autokundenorientierte **Sonderstandort Hönnetalstraße** zu benennen, der hohe Relevanz für die Nahversorgung der Stadt Balve besitzt.

#### 3.3.1 Sonderstandort Hönnetalstraße

Der **Sonderstandort Hönnetalstraße** wird nicht als zentraler Versorgungsbereich gewertet, besitzt jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt, Fachmarkt) eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Balve (vgl. Übersicht 9).

#### Übersicht 9: Sonderstandort Hönnetalstraße

Standort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Hönnetalstraße</b>	Aldi Nord, Lidl, Rewe, Rewe Getränkemarkt, Rossmann, KiK	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="color: #0070C0;">//</span> Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt und Drogeriemarkt mit ergänzendem Fachmarktangebot                     </li> </ul>	NuG	3.770
		<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="color: #0070C0;">//</span> die ansässigen Discounter und der Vollsortimenter übernehmen gemeinsam mit dem Drogeriemarkt und dem Textilfachmarkt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion; Wohnbauentwicklung im angrenzenden Baugebiet „Hönnewiesen“ geplant                     </li> <li> <span style="color: #0070C0;">//</span> fußläufige Anbindung vorhanden, insgesamt jedoch eher autokundenorientierter Standort                     </li> <li> <span style="color: #0070C0;">//</span> überwiegend funktionaler Standort, der nicht die städtebauliche Qualität eines zentralen Versorgungsbereiches aufweist (überwiegend autokundenorientiert, fehlende zentrenergänzende Nutzungen)                     </li> <li> <span style="color: #0070C0;">//</span> der Standortbereich ist aufgrund seiner wichtigen Nahversorgungsfunktion für die Gesamtstadt langfristig zu sichern                     </li> <li> <span style="color: #0070C0;">//</span> zukünftig keine weiteren Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Hönnetalstraße empfohlen, um eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden; verfügbare Flächen sollten ausschließlich für mögliche Entwicklungen von nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden                     </li> <li> <span style="color: #0070C0;">//</span> zur Sicherung des Weiterbestandes der ansässigen Betriebe und deren wirtschaftliche Tragfähigkeit sollten für diese unter dem Aspekt des Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden                     </li> </ul>	Nonfood	1.190
		<b>gesamt</b>	<b>4.960</b>	

GMA-Empfehlungen 2023

### 3.3.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen

In **sonstigen (siedlungsräumlich) integrierten Lagen** kann es vereinzelt Betriebe geben, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Dabei handelt es sich i. d. R. um kleinflächige Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäckereien).

Hierzu zählen bspw. der im Ortsteil Garbeck angesiedelten Dorfladen (Garbecker Markt) mit Bäckerei im Vorkassenbereich und das nahe gelegene Schuhgeschäft.

### 3.3.3 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbegebiete)

Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ursprünglich primär für Gewerbebetriebe vorgesehen waren. Tatsächlich weisen sie jedoch auf der einen Seite einen Besatz mit z. T. großflächigen Betrieben des nicht zentrenrelevanten Fachmarktsektors auf (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Baustoffcenter), auf der anderen Seite sind hier oft Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Lebensmittelmärkte, Drogeriefachmärkte) zu finden. Mit Ausnahme von gewerblichen Nutzungen sind dazu kaum ergänzende Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten Lage sowie der i. d. R. fehlender Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren.

Hierzu zählt in Balve das Gewerbegebiet Braukessiepen mit dem dort ansässigen Baustoffhandel Mobauplus Heinz Schäfer.

## 4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Balve

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.<sup>45</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Balve branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben.

<sup>45</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

#### 4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Balve

Für den **zentralen Versorgungsbereich** Balve gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige<sup>46</sup> Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier prinzipiell zulässig. Die Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Balve sein; sie sind vorrangig auf Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu lenken.<sup>47</sup> Etwaige Flächenpotenziale, die aktuell nur im kleinteiligen Bereich festzustellen sind, sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für das Zentrum eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

#### 4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (sonstige Lagen)

##### 4.2.1 Sonderstandort Hönnetalstraße

Mit seiner wesentlich autokundenorientierten Einzelhandelslage und überwiegend nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist der **Sonderstandort Hönnetalstraße** zu benennen.

Am Sonderstandort Hönnetalstraße ist von einer weiteren Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten abzusehen, um das bestehende Gefüge des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu beeinträchtigen. Am Standort ggf. verfügbare Flächen sollen ausschließlich für mögliche Entwicklungen von nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden. Um den Weiterbestand der bereits vorhandenen Betriebe zu sichern, genießen diese Bestandsschutz und es sind Erweiterungsmöglichkeiten in geringfügigem Maß einzuräumen. Der Umfang dieser Erweiterungsmöglichkeiten ist im konkreten Einzelfall zu prüfen und etwaige Beeinträchtigungen des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches sowie die Verhältnismäßigkeit des Vorhabens zu bewerten.

##### 4.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Zu den **sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels.

Im Lebensmittelsegment streben alle deutschlandweit agierenden Unternehmen (Supermärkte und Discounter) im Neubau mittlerweile die Großflächigkeit an, auch werden viele ältere Filialen auf den Prüfstand gestellt und oft Erweiterungen in die Großflächigkeit geplant. Im Sinne einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung kann dies an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten, gerade bei Vorliegen von Versorgungslücken, durchaus sinnvoll sein. Allerdings sollten solche Vorhaben jeweils im Einzelfall auf ihre städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen hin geprüft werden.

<sup>46</sup> großflächiger Einzelhandel größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

<sup>47</sup> Solche Betriebe haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Voraussetzungen sind im Ortskern nur selten gegeben.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie kleinflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel soll unter der Voraussetzung einer Einzelfallprüfung möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer Agglomeration<sup>48</sup> aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.<sup>49</sup>

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen. Für großflächige Ansiedlungsvorhaben im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich wird eine Einzelfallprüfung empfohlen.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist dazu eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzuregen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Hier ist insbesondere die Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich Balve zu untersuchen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Balve führen.

#### 4.2.3 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

**Gewerbe- und Industriegebiete** sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Balve bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb aktuell ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist. Derzeit stehen weder Flächen zur Verfügung, noch gibt es Anfragen für etwaige Einzelhandelsansiedlungen. Sollten solche Anfragen in näherer

<sup>48</sup> Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen (vgl. Begründung zu Ziel 6.5-8, LEP NRW).

<sup>49</sup> Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist. Auf Ziel 6.5-8 des LEP NRW ist in diesem Zusammenhang weiterführend zu verweisen.

Zukunft aufkommen, sollte im Einzelfall daher geprüft werden, ob gegebenenfalls eine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist.

In den **sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Balve grundsätzlich möglich sein.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist auch diesen Betrieben eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Balve sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

Auch in den siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen ist die ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu beachten.

## 5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Balve erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- /// **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das vorliegende Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der (inter)kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- **Städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Balve für die Einzelhandelsentwicklung**
- **Sortimentsliste der Stadt Balve**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereiches**
- **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

### /// Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbepflanzten Innenbereich eröffnet § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat der Stadt Balve beschlossen worden ist. Des Weiteren sind

die Möglichkeiten der BauNVO, z. B. die Feinsteuerung von Baugebieten oder Fremdkörperfestsetzungen, in das bauleitplanerische Umsetzungsportfolio zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einzubetten.

#### **/// Kommunikation mit Investoren und Handelsunternehmen**

Die vorliegende Untersuchung sollte genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt auf Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Balve anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungssituation und mögliche Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit.

**Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Balve zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.**

## Verzeichnisse

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2001 und 2021	10
Abbildung 2:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungstandorte	11
Abbildung 3:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	11
Abbildung 4:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030	12
Abbildung 5:	Anteil der Betriebe nach Warengruppen	30
Abbildung 6:	Verkaufsflächenanteil nach Bedarfsbereichen	30
Abbildung 7:	Zentralitäten nach Branchen	36

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Balve und zentralörtliche Struktur in der Region	27
Karte 2:	Nahversorgungssituation in der Innenstadt Balve	33
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich Balve	47

### Übersichten

Übersicht 1:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	15
Übersicht 2:	Standortprofil der Stadt Balve	28
Übersicht 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	29
Übersicht 4:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	30
Übersicht 5:	Entwicklung des Einzelhandels in Balve zwischen 2013 und 2023	31
Übersicht 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Balve	35
Übersicht 7:	Kriterien der Zentrenrelevanz	41
Übersicht 8:	Sortimentsliste der Stadt Balve (zusammenfassende Darstellung)	44
Übersicht 9:	Sonderstandort Hönnetalstraße	50