



# Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt

BALVE

Auftraggeber: Stadt Balve

Projektleitung: Monika Kollmar, Niederlassungsleitung  
Christoph Mathia, Dipl.-Geogr.

Köln, Juni 2014

**GMA** /  
Beratung und Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
50679 Köln, Siegburger Straße 215  
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19  
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

## Vorbemerkung

Im Januar 2014 erteilte die Stadt Balve der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Fortschreibung des derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes „Einzelhandelskonzept für die Stadt Balve“ (GMA, Oktober 2006). Ziel der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Balve zu überprüfen und ggf. anzupassen. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen seit Erstellung des letzten Einzelhandelskonzepts im Jahr 2006 sowie der aktuellen Situation werden Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels in Balve sowie zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

Die GMA hat im Jahr 2013 eine Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Balve<sup>1</sup> durchgeführt. Dabei standen zunächst eine aktuelle Analyse der Angebotsstrukturen und der Nachfragesituation sowie die Darstellung eingetretener Veränderungen im Einzelhandelsbesatz in der Stadt Balve im Vordergrund. Die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung gewonnenen Daten und Informationen stellen die Grundlagendaten des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes dar.

Sämtliche Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Balve und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadtrat dar.

Vorliegendes Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sofern nicht anders mit dem Auftraggeber vereinbart, ist eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
Büro Köln  
Köln, Juni 2014  
KO / MAC-aw

<sup>1</sup> GMA-Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Balve, Köln; Mai 2013

	Seite
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
<b>Vorbemerkung</b>	
<b>1. Hintergrund / Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>2. Kommunale Einzelhandelskonzepte</b>	<b>1</b>
2.1 Aufgabe und Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte	1
2.2 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	2
<b>3. Einzelhandelskonzept Balve</b>	<b>6</b>
3.1 Sortimentskonzept Balve	8
3.2 Standortkonzept Balve	12
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve	13
3.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Balver Innenstadt	19
3.2.3 Sonderstandort Hönnetalstraße	23
3.3 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	23
<b>4. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes</b>	<b>27</b>
Verzeichnisse	29
<b>Anlage: GMA-Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Balve</b>	<b>30</b>

## 1. Hintergrund / Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation sowie der rechtlichen Grundlagen (v. a. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Juli 2013) wird mit dem vorliegenden Gutachten das Einzelhandelskonzept der Stadt Balve aus dem Jahr 2006 aktualisiert. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollen die wesentlichen Aussagen aus dem Jahr 2006 (u. a. Definition und Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste für die Stadt Balve) überprüft, und die bestehenden Branchen- und Standortpotenziale für die Stadt Balve herausgearbeitet werden. Die Daten des vorliegenden Gutachtens basieren auf einer im Mai 2013 erstellten Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Balve dar.

Zur Erarbeitung der Untersuchung erfolgte im Rahmen der Grundlagenuntersuchung im März 2013 eine Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Balve, eine Erfassung der Komplementärnutzungen in der Innenstadt und dem Ergänzungsbereich Hönnetalstraße sowie eine intensive Vor-Ort-Besichtigung der wesentlichen Standortlagen. Außerdem wurde im März 2013 eine Kundenwohnorterhebung inkl. ergänzender Fragen an der Hönnetalstraße und in der Innenstadt durchgeführt.

## 2. Kommunale Einzelhandelskonzepte

### 2.1 Aufgabe und Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte

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 Standort- und

Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der 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 eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung dar, die vom Rat der jeweiligen Kommune beschlossen wird. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als wichtiger Belang in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann die Kommune von der Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen; dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes oder hebt es auf.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung ist zunächst der **Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

## **2.2 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“**

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.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:<sup>2</sup>

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden 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 Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden 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 von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden 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.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach 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 bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

---

<sup>2</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

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

„Zentral“ sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. [...]. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein. Das Adjektiv „zentral“ ist nicht etwa rein geografisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz „zentral“ geht über die Bedeutung des Wortteils Versorgungs“bereich“ hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich aufgrund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.“

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Gemäß **Einzelhandelserlass NRW** zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch ein gemischtes und kompaktes, d. h. räumlich verdichtetes Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen). Diese Nutzungsmischung bildet sich sowohl in der Fläche (horizontale Gliederung) als auch in der Höhe (vertikale Gliederung) ab. Innerhalb des gemeindlichen Siedlungsgefüges müssen sich zentrale Versorgungsbereiche in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, d. h. sie müssen in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich und dort in einem baulich verdichteten Sied-

lungszusammenhang liegen. Wichtig ist gemäß Einzelhandelserlass außerdem eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, so dass die zentralen Versorgungsbereiche auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr erreicht werden können.

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.<sup>3</sup>

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>4</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>5</sup>

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 1).

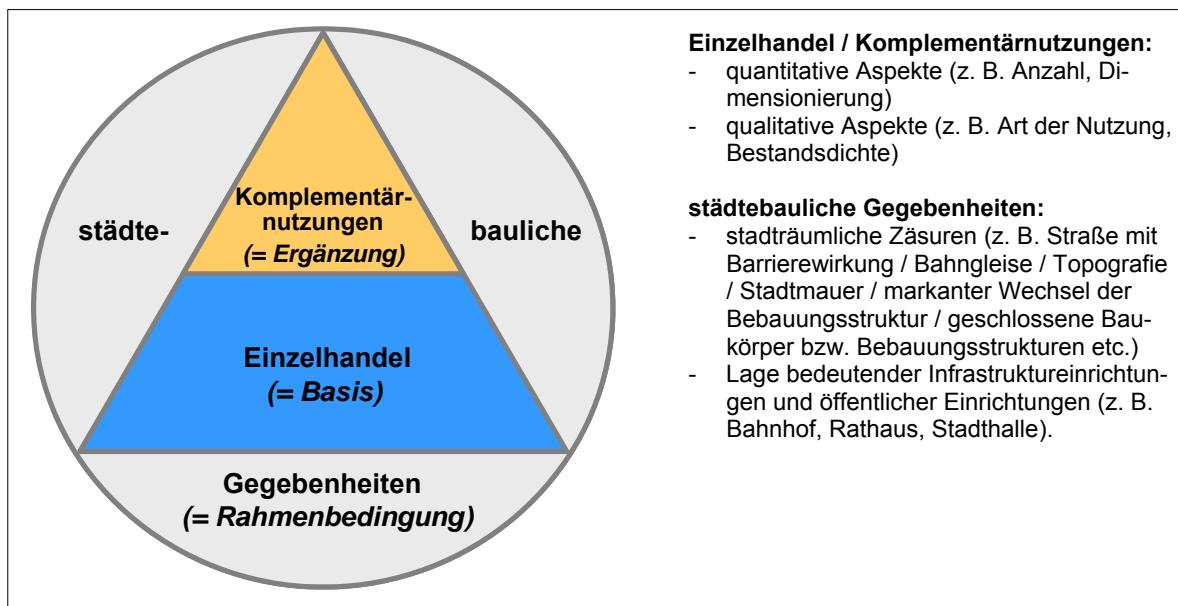
---

<sup>3</sup> d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

<sup>4</sup> vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>5</sup> d. h., die Umsetzung gemäß §§ 14 f. BauGB muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

**Abbildung 1: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche**



GMA-Darstellung 2014

### 3. Einzelhandelskonzept Balve

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Balve ist die Verabschiedung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welche künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

Als wesentliche **Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes** sind zu formulieren:

- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Balve
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit

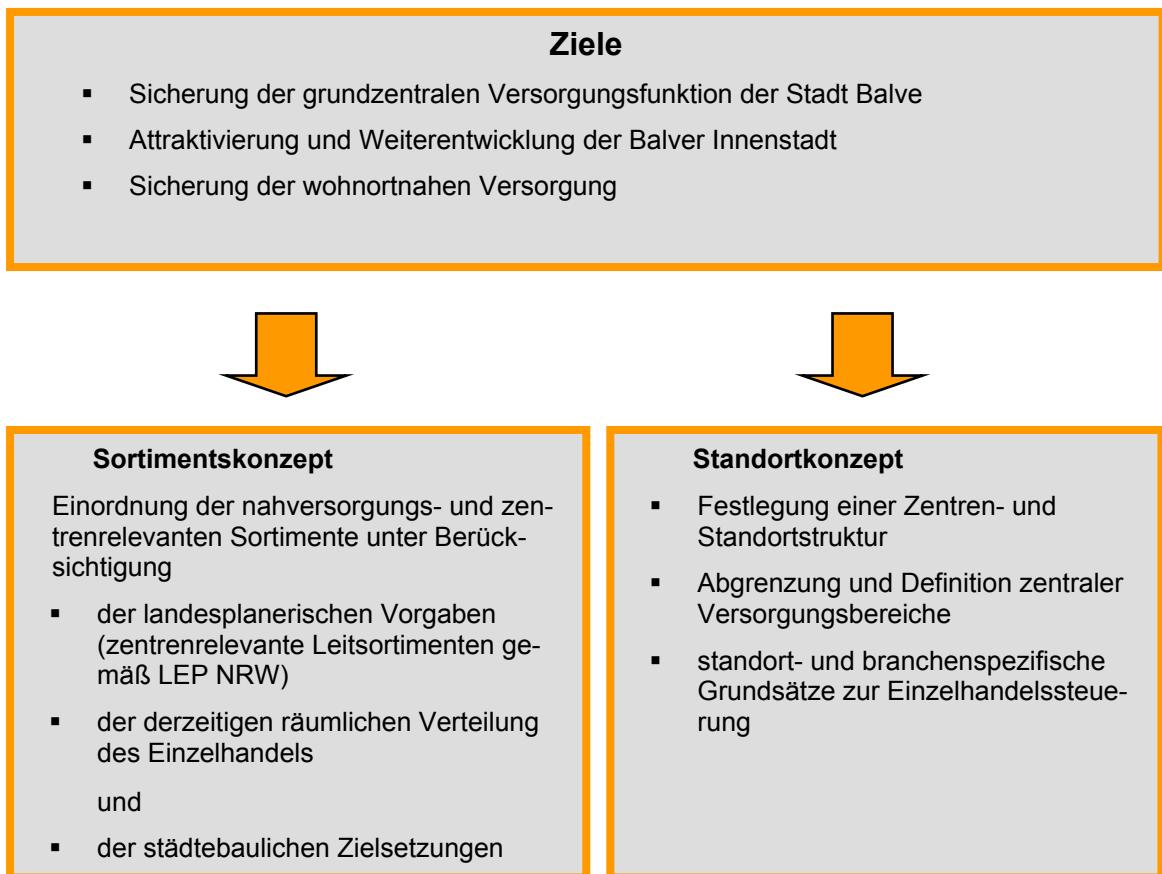
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Balver Innenstadt<sup>6</sup>
    - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
    - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
  - Sicherung der wohnortnahmen Versorgung mit Lebensmitteln und den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- **zielgerichtete Steuerung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Balve.**

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 1)

- **Sortimentskonzept:** Die Balver Sortimentsliste dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

<sup>6</sup> Parallel zum vorliegenden Einzelhandelskonzept wird aktuell ein Innenstadtentwicklungs-konzept für die Balver Innenstadt durch das Büro Pesch und Partner, Herdecke, erarbeitet.

**Abbildung 2: Ziele und Aufbau des Einzelhandelskonzeptes**



GMA-Darstellung 2014

### 3.1 Sortimentskonzept Balve

Das Sortimentskonzept (sog. „Balver Sortimentsliste“) bildet die branchenbezogene Grundlage für die Grundsätze zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung bzw. zur Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. 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).
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (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 befinden; diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.
- 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 Verkehrs frequenz u. U. sogar erwünscht.

Die nachfolgende Übersicht stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Balve orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So wurden z. B. Branchen, die derzeit im Hauptzentrum Innenstadt angeboten werden bzw. dort ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als nicht innenstadtrelevant eingestuft, da entsprechende Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen im zentralen Versorgungsbereich nicht zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Nachfolgend werden einzelne Sortimente bezüglich deren Einstufungen gesondert erläutert.

## Übersicht 1: Balver Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<b>nahversorgungsrelevant</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren (<b>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</b>, Wasch- und Putzmittel)</li> <li>▪ Schnittblumen, Zimmerpflanzen</li> </ul> <b>zentrenrelevant</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel</b>, Sanitätswaren</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Bastelartikel</li> <li>▪ Bekleidung, Wäsche</li> <li>▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>▪ Babyartikel, Kinderkleinartikel</li> <li>▪ Schuhe, Lederwaren</li> <li>▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche</li> <li>▪ <b>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</b></li> <li>▪ Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten</li> <li>▪ Geschenkartikel</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Hörgeräte</li> <li>▪ Optik, Augenoptik</li> <li>▪ Musikalien</li> <li>▪ <b>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</b></li> <li>▪ Elektrogrößgeräte (weiße Ware)**</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung</li> <li>▪ Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel</li> <li>▪ Elektroinstallationsbedarf</li> <li>▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)</li> <li>▪ Antennen, Satellitenanlagen</li> <li>▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel</li> <li>▪ Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik</li> <li>▪ Matratzen, Bettwaren</li> <li>▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badteinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Kamine, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>▪ Brennstoffe, Mineralölprodukte</li> <li>▪ Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze)</li> <li>▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>▪ Sportgrößgeräte</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Angelartikel</li> <li>▪ Jagdartikel</li> <li>▪ Reitartikel</li> <li>▪ Kfz- / Motorradzubehör</li> <li>▪ Fahrräder, Fahrradzubehör</li> </ul>
<p>* Aufzählung nicht abschließend</p> <p>** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte wie Herde, Öfen, Kühlschränke</p> <p>blaue Schrift: verbindliche zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW</p> <p>GMA-Empfehlungen 2014</p>	

Zur Einordnung der Sortimente ist auf folgende Punkte gesondert hinzuweisen:

- **Nahrungs- und Genussmittel** werden grundsätzlich als nahversorgungsrelevant eingestuft. Gemäß LEP NRW sind großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Allerdings werden Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) üblicherweise in Betriebstypen angeboten, die hinsichtlich ihres Flächenbedarfs sowie sonstiger Standortanforderungen (u. a. verkehrliche Erreichbarkeit für den Kunden- und Lieferverkehr) häufig nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche zu integrieren sind (z. B. Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt). Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnungsnahen Versorgungsstruktur innerhalb einer Gemeinde kann die Zulässigkeit von großflächigen Neuansiedlungen und Erweiterungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sein. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen.
- Die Warengruppen **Drogeriewaren und Schnittblumen / Zimmerpflanzen** sind als ergänzende Angebote der Nahversorgung von Bedeutung, weshalb sie als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.
- Im Bereich **Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung** ist aus gutachterlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass diese Sortimente mittlerweile verstärkt in mittel- und großflächigen Betriebseinheiten im Wesentlichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sind. In Balve werden die Artikel v. a. als Randsortiment vorhandener Betriebe außerhalb der Innenstadt angeboten. Die Warengruppe spielt für die Besucherfrequenz bzw. Prägung zentraler Versorgungsbereiche keine nennenswerte Rolle. Vor diesem Hintergrund sowie der Marktentwicklung in dieser Branche<sup>7</sup> ist aus Sicht der GMA eine einheitliche Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen.
- Ein Anbieter, der die Warengruppe **Elektrogeräte** (braune und weiße Ware) führt, befindet sich in Balve innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptstraße). Bei einem Teil der Waren handelt es sich um großvolumige Produkte (z. B. Haushaltsgeräte) welche i. d. R. mit dem Pkw transportiert werden. Allerdings ist der bestehende Anbieter aus gutachterlicher Sicht als prägend für den innerörtli-

<sup>7</sup> Die Warengruppe des zoologischen Bedarfs wird zunehmend durch filialisierte Fachmarktanbieter geprägt, während inhabergeführte Betriebe deutlich an Bedeutung verlieren.

chen Einzelhandelsstandort einzustufen. Dementsprechend wurde das Sortiment Elektrogeräte in Gänze den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

- Im Sortiment **Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper** sind aktuell keine nennenswerten Angebote in Balve vorhanden. Das Sortiment trägt im Übrigen nicht zu einer wesentlichen Attraktivierung und Belebung der Innenstädte bei und wird im Allgemeinen als Randsortiment von Möbel- und Baumärkten an überwiegend dezentralen Standortlagen angeboten. Zudem sollten die wenigen vorhandenen Entwicklungsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Balve vorzugsweise für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben bei nahversorgungsrelevanten oder stark innenstadtprägenden Sortimenten liegen (z. B. Bekleidung, Schuhe), weshalb Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Balver Liste zugeordnet werden.

### 3.2 Standortkonzept Balve

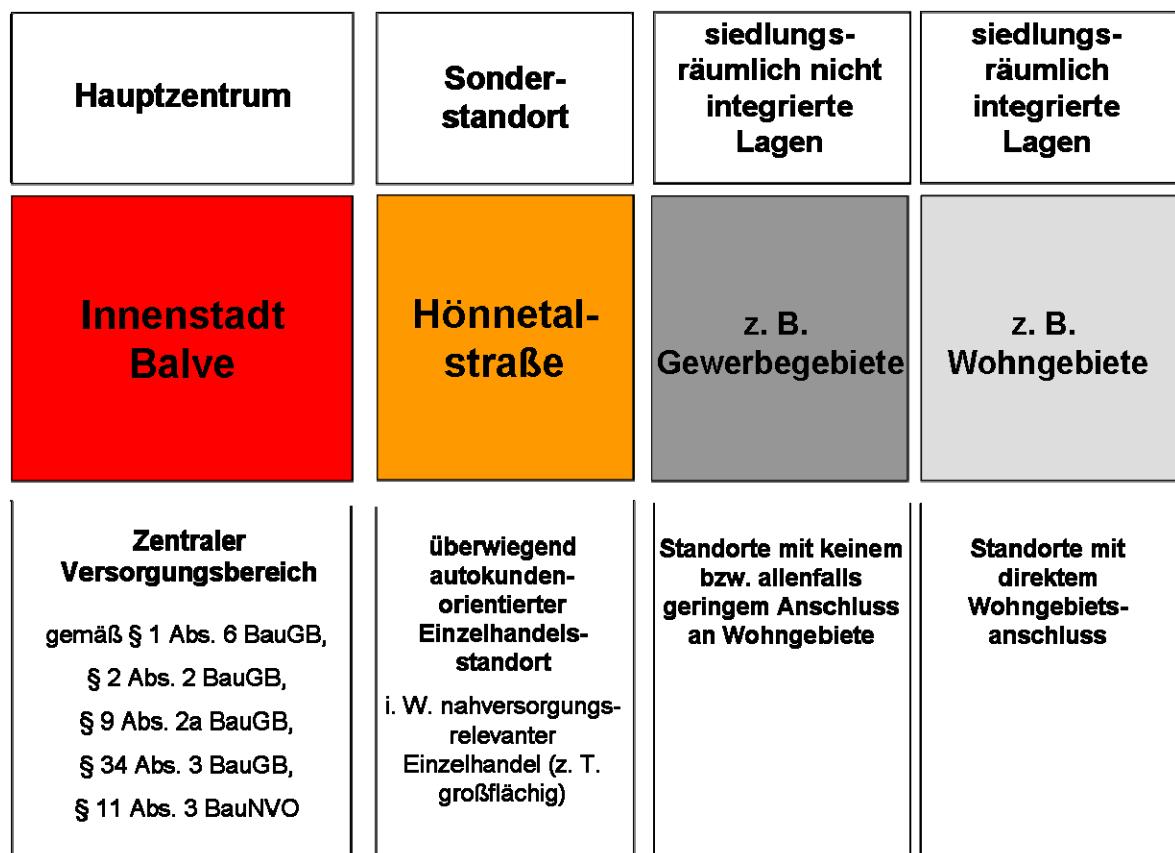
Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Insbesondere liegt hier ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Balve in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbezirke festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt (vgl. Abbildung 2).

- **Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve**
- **Sonderstandort Hönnetalstraße**
- **siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen**
- **siedlungsräumlich integrierte Lagen**

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve ist als schutzwürdiger Bereich i. S. des Baugesetzbuches einzustufen. Der Standort Hönnetalstraße ist als Sonderstandort im überwiegend nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu klassifizieren, er erfüllt nicht die Kriterien eines eigenständigen zentralen Versorgungsbereiches (siehe nachfolgende Ausführungen).

**Abbildung 3: Zentren- und Standortkonzept Balve (Zielkonzept)**



GMA 2014

### 3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Balve sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgte – in Abstimmung mit der Stadt Balve – auf Basis der durchgeföhrten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische

Prägung) und ist weitgehend parzellenscharf. Es ist anzumerken, dass die Begrenzung nicht als absolut starr zu verstehen ist. Bei möglichen Ansiedlungsvorhaben in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich ist zu prüfen, ob ggf. im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzung anzupassen ist.

Die Balver Innenstadt stellt den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Gesamtstadt dar. Die Innenstadt nimmt aufgrund der Zahl der Betriebe, der Sortimentsstruktur, der städtebaulichen Kompaktheit und der Angebotsvielfalt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen wahr. Die städtebauliche Situation wird durch eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte und eine Mischung von Bauformen unterschiedlicher Bauepochen geprägt.

Den Einzelhandelsschwerpunkt bildet im Hinblick auf die Anzahl der vorhandenen Betriebe der Bereich der Hauptstraße, welcher aufgrund der kompakten und kleinteilig strukturierten Bebauung die städtebauliche Identität der Stadt Balve wesentlich bestimmt. Großflächige Anbieter sind in der Innenstadt aktuell nicht vorhanden. Den flächenmäßig größten Betrieb stellt der Lebensmittelanbieter Markant (< 400 m<sup>2</sup> VK) am Drostensplatz dar. Dieser Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches übernimmt wesentliche Versorgungsfunktionen im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve ist wie folgt zu charakterisieren (vgl. Karte 1):

- Der zentrale Versorgungsbereich **Hauptzentrum Balve** umfasst im Wesentlichen den kleinteilig strukturierten und dicht bebauten Ortskern der Stadt Balve (v. a. Hauptstraße) sowie den westlichen Teil der Hönnetalstraße bis zum Standort des Kiebitz-Marktes.
- **Funktional** umfasst die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches die wesentlichen Bereiche, welche einen ausgeprägten Besatz zentrenprägender Nutzungen (v. a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) aufweisen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich dabei an den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen.
- Der Gesamtbereich ist geprägt durch eine vergleichsweise starke Konzentration von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels, der privaten Dienstleistungen,

der öffentlichen Infrastruktur sowie des Gastgewerbes, die sich im Wesentlichen auf den **historischen Ortskern** entlang der Hauptstraße verteilen. Als weiterer Hauptfunktionsbereich des innerörtlichen Einzelhandels fungiert der Dostenplatz, der zudem einen wichtigen innerörtlichen Parkplatz darstellt.

- Der Einzelhandelsbesatz des zentralen Versorgungsbereichs umfasst im Bereich der Hauptstraße eine Reihe ausschließlich kleinteilig strukturierter Einzelhandelsbetriebe. Diese sind jedoch nur bedingt in der Lage eine umfassende Fußgängerfrequenz zu erzeugen. Als wichtiger **Frequenzbringer** für die Innenstadt fungiert derzeit v. a. der am Dostenplatz ansässige Markant-Lebensmittelmarkt. Dieser stellt sich mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m<sup>2</sup> jedoch deutlich unterdurchschnittlich hinsichtlich aktueller Marktanforderungen moderner Supermärkte dar.
- Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebungen wurden innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Balver Innenstadt insgesamt 33 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.550 m<sup>2</sup> und einer Umsatzleistung von etwa 10,3 Mio. € erfasst. Die **Einzelhandelsangebote** sind ausschließlich klein- bis mittelflächig strukturiert und decken ein Warenpektrum aller innenstadtypischen Sortimente ab. Verkaufsflächenschwerpunkte sind in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (ca. 25 % der innerstädtischen Verkaufsfläche), Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (Verkaufsflächenanteil von ca. 29 %) sowie Bekleidung / Schuhe / Sport (Verkaufsflächenanteil von rd. 17 %) festzustellen. Das innerörtliche Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch eine Reihe von **Dienstleistungs- und eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben**.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Balve ist im Nordosten des Zentrums eine größere **Potenzialfläche** für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen vorhanden (vgl. Karte 1 und Übersicht 2). Dabei handelt es sich um den Standort des derzeitigen Kibitz-Marktes entlang der südlichen Straßenseite der Hönnetalstraße. Die Fläche verfügt über rd. 4.500 m<sup>2</sup> und kann mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen entwickelt werden, die aufgrund der kleinteiligen baulichen Strukturen entlang der Hauptstraße derzeit nicht vorhanden bzw. nicht in diesen Bereich zu integrieren sind. Innerhalb des **Stadtcores**, welcher ausschließlich durch kleinflächige Einzelhandelsstrukturen gekennzeichnet ist, befinden sich aktuell keine adäquaten Potenzialflächen zur Entwicklung mittel- bis großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

## Übersicht 2: Potenzialfläche im Hauptzentrum Balve

<b>Lage</b>	Standort im Nordosten des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Balve
<b>aktuelle Nutzung / Flächenzuschnitt / Größe</b>	Kiebitz-Markt (Fachmarkt für Haus, Tier und Garten), überwiegend rechteckiger Flächenzuschnitt parallel zur Hönnetalstraße verlaufend, ca. 4.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<b>Umfeldnutzung (Erdgeschoss)</b>	Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe, Gastronomie
<b>Erreichbarkeit</b>	fußläufig sowie mit dem PKW gut erreichbar
<b>Innenstadtanbindung / Einsehbarkeit</b>	Anbindung an Ortskern über die Hönnetalstraße, keine Sichtbeziehungen zwischen historischem Ortskern und Bereich des Entwicklungsstandortes, bisher keine wesentliche Lauflage.
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	<p>Standort bietet Flächenpotenzial für großflächigen Einzelhandel, dem aufgrund der dichten Bebauungsstrukturen im historischen Ortskern kein Entwicklungspotenzial zur Verfügung steht.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Der Standort sollte als Verlagerungsfläche des Markant-Marktes (Neubau und Erweiterung) genutzt werden. Eine fußläufige Anbindung des Standortes über den südwestlich gelegenen Drostenplatz wird dringend empfohlen.</p>



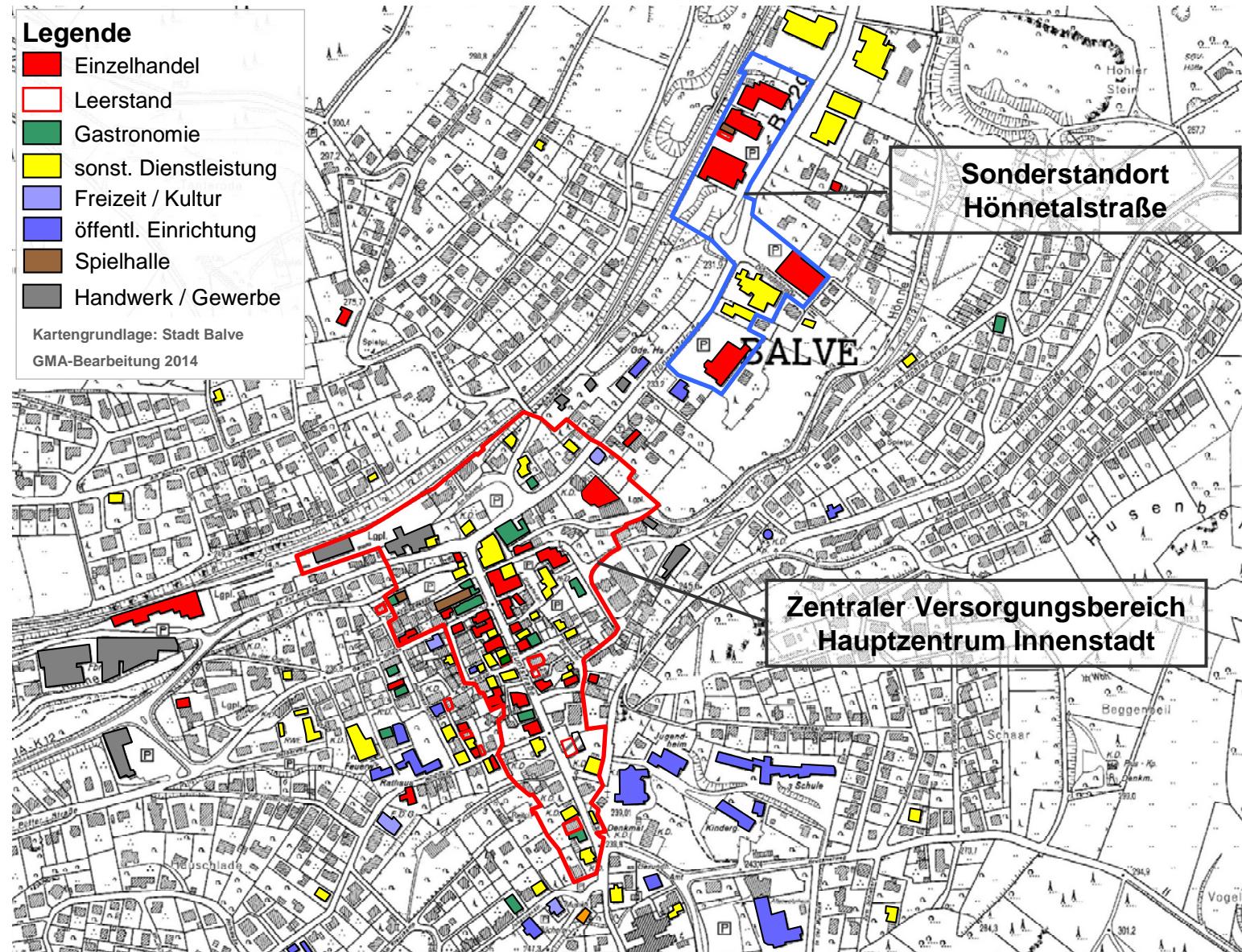
GMA-Darstellung 2014

**Tabelle 1: Einzelhandelsbestand zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve**

<b>Branchen</b>	<b>Betriebe*</b>		<b>Verkaufsfläche*</b>		<b>Umsatz (brutto)**</b>	
	<b>abs.</b>	<b>in %</b>	<b>in m²</b>	<b>in %</b>	<b>in Mio. €</b>	<b>in %</b>
Nahrungs- und Genussmittel	6	21	500	21	3,1	32
Gesundheit, Körperpflege	2	7	1)	1)	1)	1)
Blumen, zoologischer Bedarf	3	11	1)	1)	1)	1)
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>11</b>	<b>39</b>	<b>870</b>	<b>37</b>	<b>6,3</b>	<b>64</b>
Bücher, Schreib-, Spielwaren	1	4	1)	1)	1)	1)
Bekleidung, Schuhe, Sport	4	14	1)	1)	1)	1)
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>495</b>	<b>21</b>	<b>0,9</b>	<b>10</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	3	11	190	8	0,8	8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3	11	115	5	0,4	4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	7	1)	1)	1)	1)
Optik, Uhren, Schmuck	3	11	170	7	0,7	7
sonstige Sortimente	1	4	1)	1)	1)	1)
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>12</b>	<b>43</b>	<b>1.005</b>	<b>79</b>	<b>2,5</b>	<b>68</b>
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>2.370</b>	<b>100</b>	<b>9,7</b>	<b>100</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt  
 \*\* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet  
 1) aus datenschutzrechtlichen Gründen kein Ausweis möglich  
 GMA-Erhebungen 2013 (ca.-Werte, gerundet)

**Karte 1: Nutzungsstruktur und Abgrenzung ZVB Hauptzentrum Balve und Sonderstandort Hönnetalstraße**



### **3.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Balver Innenstadt**

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Balve sind aus Gutachtersicht folgende konkreten Empfehlungen für einzelne Standorte auszusprechen:

#### **1. Bahnhofsareal**

Entlang der südlichen Seite der Bahntrasse befinden sich im Innenstadtbereich ein großes leer stehendes Gebäude (ehemalige Postverteilerstation) sowie der Standort eines größeren Baustoffhändlers. Es wird angeregt, eine Nachnutzung bzw. Umnutzung dieser Flächen für Einzelhandelsansiedlungen zu prüfen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur innerörtlichen Hauptgeschäftslage kann der Standort mit ergänzenden Angebotsformen belegt werden.

#### **2. Kiebitz-Markt**

Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters zur langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion des Balver Innenstadt als klassifiziertes Hauptzentrum. Es wird empfohlen, den bisher im Ortskern vorhandenen Lebensmittelmarkt vom Drostplatz an den räumlich nahe gelegenen Standort des heutigen Kiebitz-Marktes zu verlegen und mit einer angemessenen Verkaufsflächendimensionierung neu zu errichten.

#### **3. Drostplatz**

Der bedeutendste innerörtliche Einzelhandelsbetrieb (Markant-Lebensmittelmarkt) ist derzeit am Drostplatz ansässig. Aktuelle Planungen sehen vor, diesen Markt zu schließen und am Standort des jetzigen Kiebitz-Marktes neu zu errichten. Der aktuelle Markt weist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 350 m<sup>2</sup> auf und stellt sich somit als deutlich unterdurchschnittlich bzgl. aktueller Marktanforderungen für Lebensmittelsupermärkte dar. Infolge einer Verlagerung des Lebensmittelanbieters sollte zunächst versucht werden, die dann leer stehende Immobilie durch Einzelhandel nachzunutzen (z. B durch Angebot in den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Haushaltswaren oder Textilien). Dabei ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Akteuren (Immobilieneigentümer, Politik, Verwaltung etc.) erforderlich. Alternativ sollte auch die Option eines Rückbaus der Immobilie geprüft werden. Dadurch ergäben sich aus städtebaulicher Sicht verbesserte Nutzungsoptionen hinsichtlich der Größe der zur Verfügung stehenden Platzfläche (u. a. als Veranstaltungs- und Parkplatz).

Aus gutachterlicher Sicht sollte unbedingt eine fußläufige Anbindung zwischen dem Entwicklungsstandort „Kiebitz-Markt“ und dem Drostensplatz geschaffen werden. Im Idealfall kann dies auch zu einer Belebung bestehender Strukturen am Drostensplatz und entlang der Hauptstraße führen (sog. Synergieeffekte). Dem Drostensplatz selbst kommt als Verbindungsraum zwischen Hauptstraße und dem Standort „Kiebitz-Markt“ dabei eine entscheidende Bedeutung zu. Dieser sollte durch seine Eigenattraktivität einen „Aufforderungscharakter“ für den Kunden zum Durchlaufen entwickeln.

#### **4. Hauptstr. / Bogenstr. bzw. Hauptstr. / Mellener Str.**

Entlang der Hauptstraße befinden sich an den Einmündungen Bogenstraße und Mellener Straße je ein minder genutztes Grundstück. Im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Bogenstraße befindet sich aktuell eine ungenutzte Freifläche, nur wenige Meter südlich ist eine größere leer stehende Immobilie (ehem. Friseursalon) vorhanden. Für beide Flächen wird eine Aufwertung empfohlen. Darstellbar wäre an beiden Stellen der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses.<sup>8</sup>

#### **5. Hauptstraße**

Der dem zentralen Versorgungsbereich zugewiesene Abschnitt der Hauptstraße ist in seiner Gesamtheit als innerörtliche Hauptachse weiter zu entwickeln. Für diesen Gesamtbereich wird zunächst die Einführung eines **Immobilien- und Leerstandsmanagements** empfohlen.

Eine **Immobiliendatenbank** dient als aktives und umfassendes Instrument, wodurch bei konsequenter Anwendung frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen zentralen Versorgungsbereich Balve reagiert werden kann. So kann seitens der Verwaltung aktiv der Kontakt zu Immobilieneigentümern gesucht werden. Mit diesem Instrument können u. a. drohende Leerstände umgangen werden bzw. bei frühzeitigem Handeln der Beteiligten ein möglichst nahtloser Übergang zu Neuvermietungen erfolgen.

Es wird empfohlen, alle Gewerbeflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch Befragung der Immobilieneigentümer zu erfassen und in eine Immobiliendatenbank aufzunehmen. Dabei sollten folgende wesentliche Kriterien abgefragt werden:

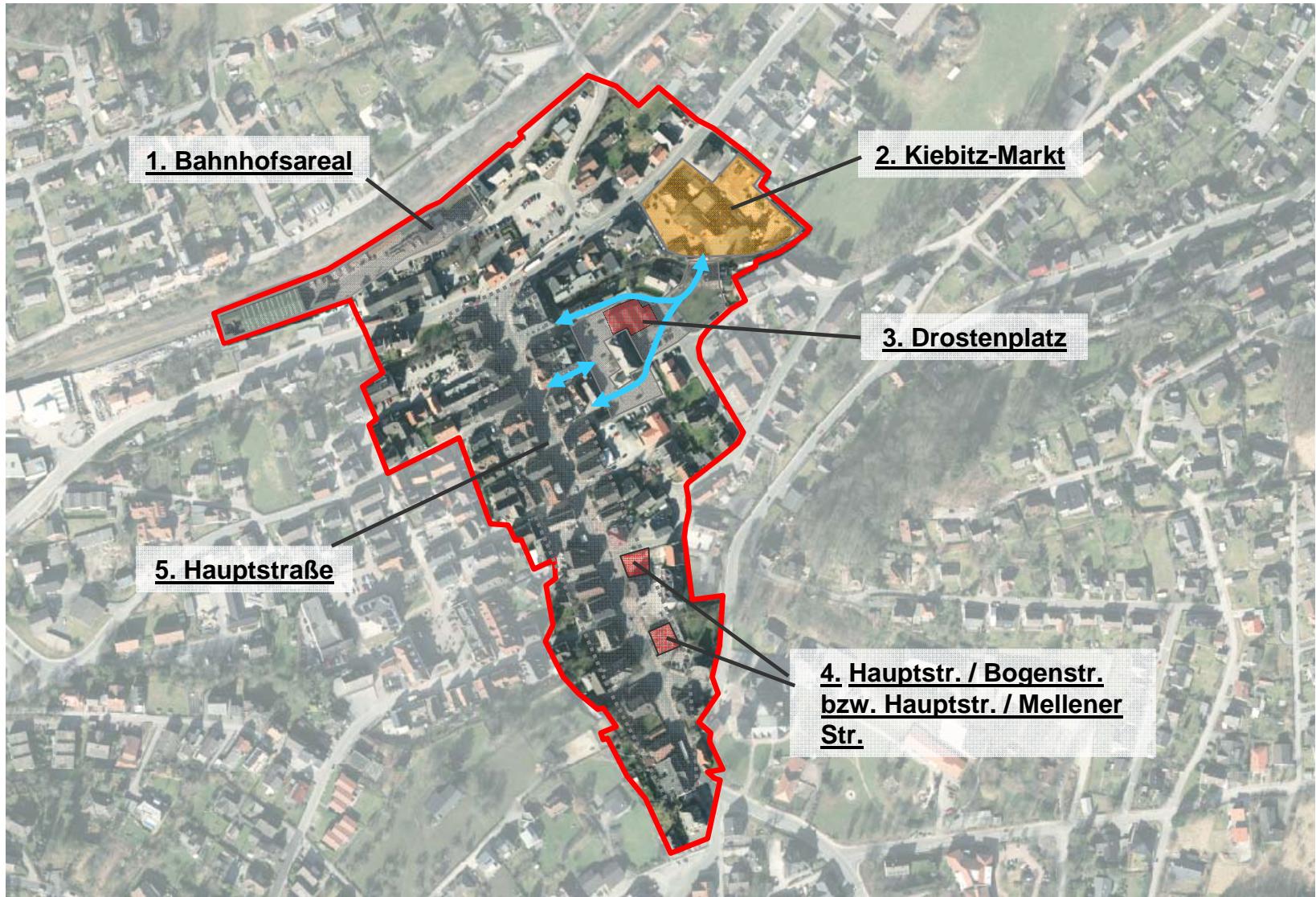
<sup>8</sup> Während der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung verlagerte die Stadtbäckerei Tillmann ihren Verkaufsraum innerhalb der Hauptstraße in die ehemaligen Verkaufsräume der Bäckerei Sondermann (kaiserliches Postamt). Für die nun leerstehende Altimmobilie (Hauptstraße 20) wird ebenfalls eine attraktive Nachnutzung angeregt.

- aktuelle Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Handwerk)
- Eigentumsverhältnisse
- Mietvertragsdauer
- Nettokalmtmiete, Nebenkosten
- Fläche (Verkaufsfläche, Bürofläche, Gastraum, Nebenflächen)
- Flächenzuschnitt
- baulicher Zustand
- aktuelle Planungen (z. B. Umnutzung, Verkauf)

Darüber hinaus sollte für aktuell oder zukünftig leer stehende Objekte ein sog. **Leerstandskataster** eingeführt werden. Das Leerstandskataster soll aufzeigen, ob für eine leer stehende Immobilie eine Eignung im Einzelhandel besteht bzw. welche Nachfolgenutzung denkbar und aus städtebaulicher Sicht empfehlenswert ist. Als Standortkriterien sollen dabei neben der verfügbaren Fläche, der Lage und dem baulichen Zustand auch die Erreichbarkeit, die Einsehbarkeit sowie die vorhandenen Umfeldnutzungen berücksichtigt werden. Für Standorte, die aufgrund ihres Lagezusammenhangs, der Frequentierung der Lage oder der Gebäudestruktur nicht weiter für Einzelhandel geeignet erscheinen, sind Nachnutzungen auch außerhalb des Einzelhandels (z. B. Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen) denkbar.

Leerstände werden zukünftig in der Balver Innenstadt nicht vollständig zu verhindern sein. Für den Zeitraum, bis eine neue Nutzung für ein Ladenlokal gefunden ist, können Leerstände aber sinnvoll zwischengenutzt werden (z. B. als zusätzliche Schaufenster für bestehende Geschäfte, als Ausstellungs- / Informationsfläche für Vereine / Künstler oder mit zeitlich begrenzter Nutzung, wie etwa als Flohmarkt etc.). Damit kann es gelingen, dass die Leerstände nicht durch stadtbildprägende negative Wirkungen in den Vordergrund rücken. Grundsätzlich gilt für jeden einzelnen Leerstand, dass er wie ein „totes Auge“ im Stadtbild auffällt und das Umfeld negativ prägt. Die Mittel zur „**Kaschierung**“ von Leerständen werden in der Balver Innenstadt bislang nur begrenzt genutzt und sollten zukünftig verstärkt eingesetzt werden.

**Karte 2: Entwicklungsbereiche Innenstadt Balve**



### 3.2.3 Sonderstandort Hönnetalstraße

Als wesentliche autokundenorientierte Einzelhandelslage ist im Nordosten der Balver Kernstadt der **Standort Hönnetalstraße** zu nennen. Der Sonderstandort umfasst bereits bestehende Einzelhandelsnutzungen, welche überwiegend nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen (Aldi, Lidl, Kaufpark, Rossmann). Darüber hinaus ist am Standort der Anbieter kik Textildiscount ansässig.

Um einen Ausbau des Sonderstandortes Hönnetalstraße zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs zu verhindern, sollen in diesem Bereich zukünftig keine weiteren Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Die zukünftig am Standort verfügbaren Flächen sollten ausschließlich für mögliche Entwicklungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vorbehalten werden. Bestehende Betriebe am Sonderstandort Hönnetalstraße genießen Bestandsschutz. Diesen ist zur Sicherung des Standortes sowie deren wirtschaftlichen Tragfähigkeit eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen.

## 3.3 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zu empfehlen.<sup>9</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

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

<sup>9</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Balve branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert:

- **Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve**

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige<sup>10</sup> Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind. Der Standort des heutigen Kiebitz-Marktes stellt einen Potenzialstandort zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich dar. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, die Fläche als Verlagerungsfläche für den bestehenden Markt Lebendmittelmarkt am Drostensplatz zu nutzen. Dadurch können ein wirtschaftlicher Betrieb des Lebensmittelmarktes und damit die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Hauptzentrum der Stadt Balve langfristig gesichert werden.

- **Sonderstandort Hönnetalstraße**

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, ist am Sonderstandort Hönnetalstraße die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit kann den bestehenden Betrieben ausnahmsweise eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Diese Erweiterungen sind jedoch auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des konkreten Einzelfalls abzuleiten. Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist zunächst zu bewerten, ob in Folge eines Erweiterungsvorhabens wesentliche Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten und ob sich das Vorhaben im Verhältnis angemessen darstellt. In diesem Zusammenhang gilt es auch darzustellen, ob

---

<sup>10</sup> großflächiger Einzelhandel i. d. R. ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

sich die Standortqualität und damit die Marktbedeutung des zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes nennenswert verbessern könnte.

- **Siedlungsräumlich integrierte Lagen**

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die weder den zentralen Versorgungsbereichen noch dem Sonderstandort zuzuordnen sind. Hierzu zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels. Großflächige Betriebe mit nah-versorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier ausnahmsweise zulässig sein, sofern keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, die Bauleitplanung gemäß Ziel 2 des LEP NRW der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen. Unter Berücksichtigung der nur geringen Mantelbevölkerung in den Wohngebieten und der Vorrangstellung des zentralen Versorgungsbereiches sind großflächige Ansiedlungsvorhaben für nahversorgungsrelevante Sortimente in siedlungsräumlich integrierten Lagen jedoch sowohl aus städtebaulicher, als auch aus versorgungsstruktureller Sicht nicht zu empfehlen. Hier sollten sich Ansiedlungsvorhaben auf kleinteilige Betriebseinheiten (z. B. Bäcker, Blumenladen) konzentrieren. Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche aufgrund der entgegenstehenden Regelungen des LEP NRW nicht zulässig. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen.

- **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. Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit am Sonderstandort Hönnetalstraße ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment möglich (Einzelfallprüfung erforderlich). Sonstige kleinteilige Einzelhandels-

nutzungen (z. B. Annexhandel) sind baugebietbezogen ebenfalls im Einzelfall zu prüfen.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist 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 des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m<sup>2</sup> VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente<sup>11</sup> auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche anzustreben. 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. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Balve führen.

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist diesen Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Balve sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

<sup>11</sup> Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

#### 4. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

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

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Balve** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - ➔ **Städtebauliche Ziele der Stadt Balve für die Einzelhandelsentwicklung**
  - ➔ **Zentren- und Standortstruktur**
  - ➔ **Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche**
  - ➔ **Balver Sortimentsliste**
  - ➔ **Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**
- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**  
Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 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 beschlossen worden ist.<sup>12</sup>
- **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**  
Die Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als

<sup>12</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Balveer Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Ortskerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Konzept ist – gemeinsam mit der Grundlagenstudie 2013 (siehe Anlage) – als aktuelles Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt 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 (ca. 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

## Verzeichnisse

Seite

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	6
Abbildung 2:	Ziele und Aufbau des Einzelhandelskonzeptes	8
Abbildung 3:	Zentren- und Standortkonzept Balve (Zielkonzept)	13

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve und Sonderstandort Hönnetalstraße	18
Karte 2:	Entwicklungsbereiche Innenstadt Balve	22

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzelhandelsbestand zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Balve	17
------------	---	----

### Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Balver Sortimentsliste	10
Übersicht 2:	Potenzialfläche im Hauptzentrum Balve	16

**Anlage:**

**GMA-Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des kommunalen  
Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Balve**



# Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt

BALVE

Auftraggeber: Stadt Balve

Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin

Projektbearbeitung: Christina Bellendorf, Dipl.-Ing.

Köln, Mai 2013



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
50679 Köln, Siegburger Straße 215  
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 986438-19  
E-Mail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

## Vorbemerkung

Im Februar 2013 beauftragte die Stadt Balve die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Erarbeitung der Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des durch die GMA erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006. Unter Berücksichtigung der veränderten Nachfrage- und Angebotssituation des Einzelhandels (u. a. Verlagerung Aldi, Ansiedlung Rossmann) und der vorliegenden Anfragen zur Einzelhandelsentwicklung (Ansiedlung Supermarkt am Standort des Kiebitz-Marktes, Erweiterung Aldi-Markt) in Balve soll eine Grundlagenuntersuchung erarbeitet werden, die die Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel aufzeigt und als Basis zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dient.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung erfolgten im März 2013 eine Erhebung des Einzelhandels, eine Erfassung der Komplementärnutzungen in der Innenstadt und dem Ergänzungsbereich Hönnetalstraße sowie intensive Vor-Ort-Besichtigungen durch GMA-Mitarbeiter. Außerdem wurde eine Kundenwohnorterhebung in Form einer Passantenbefragung durchgeführt. Darüber hinaus konnten zur Bearbeitung der Untersuchung Daten der Stadt Balve, des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen sowie des Statistischen Bundesamtes herangezogen werden.

Sämtliche Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die GMA verpflichtet sich, die Ergebnisse der Untersuchung vertraulich zu behandeln. Vorliegendes Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sofern nicht anders mit dem Auftraggeber vereinbart, ist eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
Büro Köln

Köln, Mai 2013  
WA / BFC-aw

	Seite
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
<b>I. Rahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Balve</b>	<b>1</b>
1. Aufgabenstellung	1
2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	2
2.1 Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung	2
2.2 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	5
2.3 Internethandel	7
3. Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	7
3.1 Bauplanungsrecht	7
3.2 Raumordnung und Landesplanung	9
3.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten	11
3.4 Städtebauliche legitime Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	12
4. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Balve	12
4.1 Standortbeschreibung und Lage im Raum	12
4.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	15
4.3 Einzelhandelsstandortgefüge	16
<b>II. Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung in Form einer Passantenbefragung</b>	<b>19</b>
1. Einkaufshäufigkeit	21
2. Verkehrsmittelwahl	23
3. Einkaufsorientierung	24
<b>III. Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>28</b>
1. Angebotssituation	28
1.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt	28
1.1.1 Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen	30
1.1.2 Einzelhandelsbestand nach Lagen	31
1.1.3 Betriebsgrößenstrukturen	33
1.2 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Gesamtstadt seit 2006	34
2. Nachfragesituation	36
2.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Balve	36
2.2 Kaufkraftpotenzial für den Balver Einzelhandel	39
2.3 Kaufkraftprognose für den Balver Einzelhandel bis 2020	40
3. Bewertung und Empfehlungen	41

3.1	Kennziffern	41
3.1.1	Verkaufsflächenausstattung	42
3.1.2	Einzelhandelszentralität	44
3.2	Kaufkraftbewegungen	45
3.3	Entwicklungspotenziale und Defizite in der Branchenstruktur	48

## I. Rahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Balve

### 1. Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation (u. a. Verlagerung Aldi, Ansiedlung Rossmann) sowie der rechtlichen Grundlagen (v. a. Entwurf neuer Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, April 2012) stellt das vorliegende Gutachten die Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des durch die GMA erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006 dar. Darüber hinaus bestehen Anfragen zur Einzelhandelsentwicklung (Ansiedlung Supermarkt am Standort des Kiebitz-Marktes, Erweiterung Aldi-Markt) im Balver Stadtgebiet. Im Zuge der Grundlagenuntersuchung sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandelsstandort Balve aufgezeigt und die Basis zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geschaffen werden.

Zur Erarbeitung der Untersuchung erfolgte im März 2013 eine Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Balve, eine Erfassung der Komplementärnutzungen in der Innenstadt und dem Ergänzungsbereich Hönnetalstraße sowie eine intensive Vor-Ort-Besichtigung der wesentlichen Standortlagen. Außerdem wurde im März 2013 eine Kundenwohnorterhebung inkl. ergänzender Fragen an der Hönnetalstraße und in der Innenstadt durchgeführt.

Die vorliegende Grundlagenuntersuchung umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Balve
- Auswertung wesentlicher Befragungsergebnisse und der Nachfragesituation
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in Balve.

## 2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Eine Beurteilung möglicher Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes Balve kann nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends des Einzelhandels in Deutschland erfolgen. Nachfolgend werden daher die strukturprägenden Aspekte des Wandels auf der Angebots- und Nachfrageseite dargestellt.

### 2.1 Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten unternehmergeführter Fachgeschäfte geht. Als Gewinner zeigen sich filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre großenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen.

Neben gesellschaftlichen und demografischen Wandlungsprozessen (u. a. Stagnation bzw. Rückgang der Bevölkerung, wachsender Anteil älterer Menschen, Trend zu kleinen Haushaltseinheiten) hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Gleichzeitig hat der **Anstieg der Mobilität** die Standortwertigkeit von Einkaufslägen verändert. Die Massenmobilität hatte folgende Effekte:

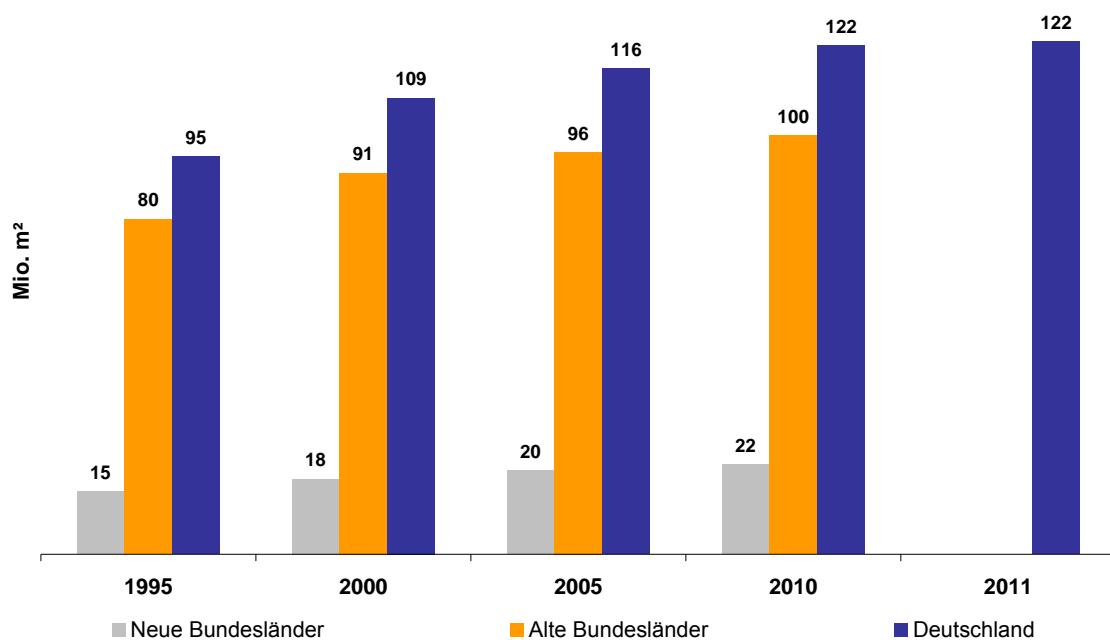
- Sie löste eine **Stadt-Umland-Wanderung** aus, d. h. es entstanden um die Stadtzentren herum neue Wohnstandorte. Ab einer gewissen Größe dieser Siedlungsbereiche waren die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Versorgungslagen gegeben.
- Sie ermöglichte die **Etablierung autokundenorientierter Standorte** außerhalb geschlossener Siedlungskörper. Als besonders „profitable“ Einzelhandelsstandorte kristallisierten sich v. a. die Schnittstellen von Fern- und Bundesstraßen sowie Durchgangs- und Ausfallstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz heraus.
- Sie bedingte einen **stetig wachsenden Stellplatzbedarf** und stellte damit den Handel in den Innenstädten vor schwierig oder nur sehr kostenaufwändig zu lösende Probleme.

- Die **Benutzung des Pkw zum Warentransport** erhöhte sukzessive die Bedeutung des sog. „One-Stop-Shopping“. Von der Entwicklung des „Kofferraumeinkaufs“ profitierten v. a. Großflächenbetriebe mit einem breiten und tiefen Warenangebot, wie z. B. SB-Warenhäuser und Fachmärkte.

Vor allem durch die Zuwächse großflächiger Betriebe verzeichnete der Einzelhandel in Deutschland ab 1995 einen **Verkaufsflächenzuwachs** von ca. 27 Mio. m<sup>2</sup> (+ 28 %). In den neuen Bundesländern verlief die Verkaufsflächenexpansion sogar noch rasanter (vgl. Abbildung 1).

Das Verkaufsflächenwachstum des Einzelhandels vollzog sich in den vergangenen Jahren im Wesentlichen außerhalb traditioneller Geschäftslagen. In der Folge wuchsen die **Verkaufsflächen an dezentralen und solitären Standorten** stark an, während die Geschäftslagen der Innenstädte, der Stadtteilzentren und der Nahversorgungslagen einen Bedeutungsverlust hinnehmen mussten.

**Abbildung 1: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel**



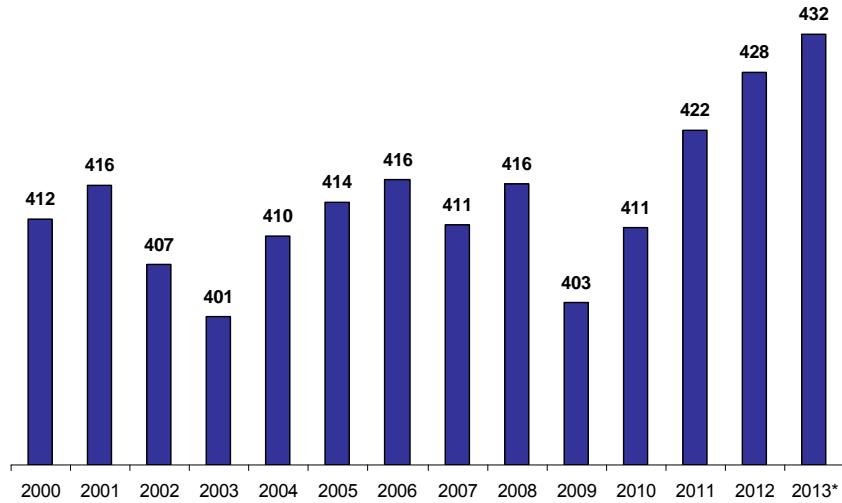
GMA-Darstellung 2013 nach EHI Retail Institute 2012

Im Hinblick auf die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konsumzurückhaltung** breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegments unter Druck.
- Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.
- Die **Konzentration** im Einzelhandel führt in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes.
- Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte z.T. verloren. An ihre Stelle treten Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel).
- Als erfolgreiche Angebotsform kristallisieren sich **Einkaufszentren** heraus. Ihr Markterfolg gründet sich u. a. auf ein stringentes Management und aufwändige Marketingmaßnahmen sowie attraktive bauliche Rahmenbedingungen (Stichworte: Sauberkeit, Sicherheit).

In der Gesamtbetrachtung wurde der beschriebene Strukturwandel des deutschen Einzelhandels durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion begleitet. Da die Bruttoumsätze bis 2008 nominal nur noch leicht anstiegen, ist real, d. h. unter Berücksichtigung des Wertverlustes durch Inflation, eine rückläufige Entwicklung festzustellen (vgl. Abbildung 2). Die Zahlen für das Jahr 2009 zeigen einen deutlich sinkenden Einzelhandelsumsatz (ca. - 3 %). Ab dem Jahr 2010 ist wieder ein Anstieg der Umsatzleistungen im Einzelhandel zu beobachten.

**Abbildung 2: Entwicklung des deutschen Bruttoeinzelhandelsumsatzes**



\* Prognose

GMA-Darstellung 2013 nach EHI Retail Institute 2013

## 2.2 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt **discountierenden Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Sie verfügen mittlerweile über einen Marktanteil im Lebensmittelbereich von ca. 43 %. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine divergente Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen Bedeutungsverlust.

Als **Standorte** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert (vgl. Tabelle 1).

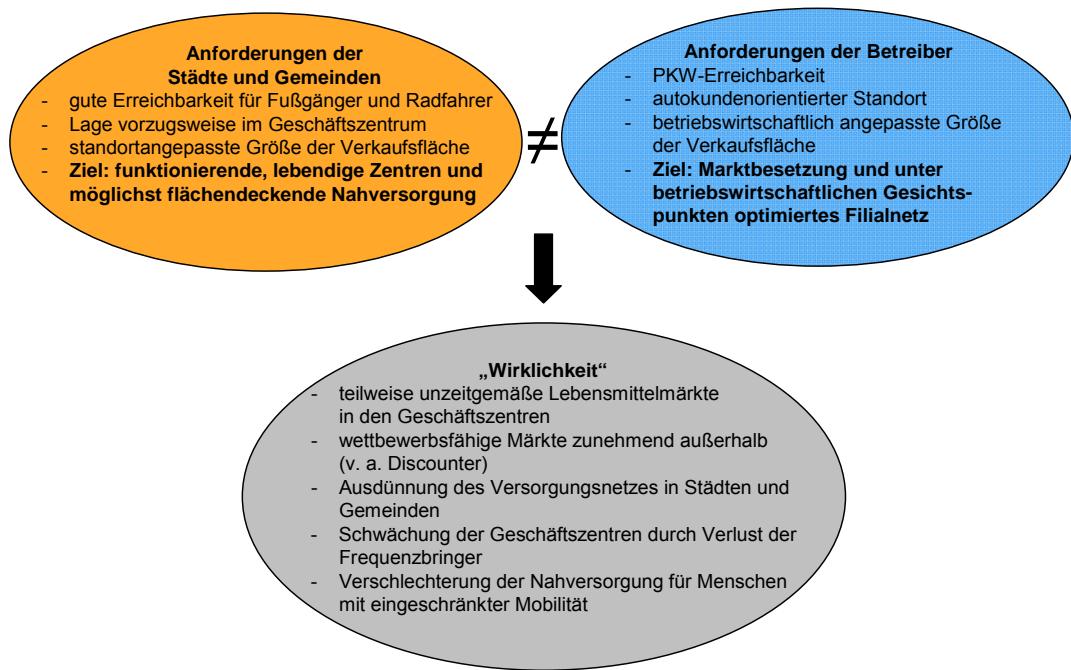
**Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)**

Daten	Lebensmittel-discounter	Supermarkt (inkl. Getränkemarkt)	Großer Supermarkt
Verkaufsfläche	800 – 1.300 m <sup>2</sup>	1.500- 2.500 m <sup>2</sup>	> 2.500 m <sup>2</sup>
Parkplätze	100	100	250
Grundstücksgröße	ab 5.000 m <sup>2</sup>	ab 5.000 m <sup>2</sup>	ab 8.000 m <sup>2</sup>
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 5.000 EW	ab 15.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2013, ca.-Werte, gerundet

Die Entwicklung der Nahversorgungsstandorte, die derzeit in deutschen Städten und Gemeinden Realität ist, wird in Abbildung 3 dargestellt:

**Abbildung 3: Nahversorgungsrealität zwischen konträren Anforderungen**



GMA 2013

## 2.3 Internethandel

Im Gegensatz zum stationären Einzelhandel kann der Internethandel jährlich zweistellige Wachstumsraten erzielen. Für das 2012 hat das EHI erstmals den Gesamtbruttoumsatz des Online-Handels berechnet, dieser lag bei rd. 45 Mrd. €<sup>1</sup>. Dies entspricht einem Anteil von rd. 10 % des Einzelhandelsumsatzes. Der Onlinehandel hat inzwischen praktisch alle Warengruppen erfasst. Die Prognosen gehen davon aus, dass das starke Wachstum auch in den nächsten Jahren anhalten wird. Allerdings sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Alle namhaften (stationären) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind.

Nach wie vor gibt es jedoch eindeutige Schwerpunkte, in denen der Onlinehandel eine besondere Bedeutung hat. An erster Stelle steht hierbei der Handel mit Büchern und Medien. Auch Bekleidung, Schuhe und Sportartikel werden zunehmend über das Internet gekauft.

## 3. Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

### 3.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein langjährig bewährtes planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann:

- 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 vorgesehen:

---

<sup>1</sup> nicht berücksichtigt sind dabei der klassische Katalog-Versandhandel und digitale Dienstleistungen wie Veranstaltungskarten, Mietwagenbuchungen etc.

- Einzelhandelsbetriebe sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 BauNVO).
- Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:
  - liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (ab ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)<sup>1</sup>, dann:
  - liegen wesentliche Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig.
- Für **Standorte ohne Bebauungsplan** konnten derartige Bestimmungen lange Zeit nur eingeschränkt angewendet werden. Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 wurde der § 34 Abs. 3 eingeführt:

„Von Vorhaben nach Abs. 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein<sup>2</sup>.“

Damit ist ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich u. a. dann nicht mehr zulässig, wenn mit schädigenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder in den Nachbarkommunen zu rechnen ist. Der Begriff der „zentralen Versorgungsbereiche“ gewinnt dadurch erheblich an Bedeutung, auch wenn er bereits vor 2004 im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO verwendet wurde.

Eine neue Festsetzungsmöglichkeit für den nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB bietet seit dem 01.01.2007 der § 9 Abs. 2a BauGB. Zur Erhaltung

<sup>1</sup> vgl. Urteile BVerwG (24.11.2005), Az. BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05.

<sup>2</sup> § 34 Abs. 3 BauGB i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004, geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006.

oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche kann in einem einfachen Bebauungsplan als generelle Regelung für ein größeres Gebiet festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Es sind nur bestimmte Arten der zulässigen Nutzungen (z. B. „großflächiger Einzelhandel“) betroffen, detaillierte Festsetzungen bezüglich spezifischer Sortimente oder Verkaufsflächen sind nicht möglich. Es können unterschiedliche Festsetzungen für Teile des räumlichen Geltungsbereiches vorgenommen werden. In der Begründung des einfachen Bebauungsplanes ist u. a. auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 zurückzugreifen, welches konkrete Aussagen zu den vorhandenen oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen enthält.

Mit dem Bauplanungsrecht haben die Städte und Gemeinden ein Instrument in der Hand, Ansiedlungswünsche von Handelsbetrieben zu steuern und städtebaulich als nicht verträglich eingestufte Ansiedlungsbegehren abzulehnen, zum Beispiel durch:

- Anpassung „alter“ Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO
- Ausweisung von Sondergebieten mit Konkretisierung der Nutzungsart (Zweckbestimmung, Festsetzung der Geschossfläche, Verkaufsfläche und Sortimente)
- Festsetzung oder Ausschluss von Nutzungsarten in einfachen Bebauungsplänen (§ 9 Abs. 2a BauGB)
- differenzierende Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Bei Einzelhandelsansiedlungen waren bislang die Vorgaben des **Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen** (LEPro) in der Fassung vom 19.06.2007 zu berücksichtigen. Das LEPro ist allerdings zum 31.12.2011 vollständig **außer Kraft** getreten, so dass in NRW in einer Übergangsphase kein gesetzliches Regelwerk zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel existierte.

Seit April 2012 liegt ein **Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Stand 17. April 2012**, vor. Der Entwurf dieses Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel legt sechs Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels unter Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ dar. Da es sich bei dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel um einen Entwurf handelt, sind die hier genannten Ziele der Raumordnung als in Aufstellung befindliche Ziele zu behandeln.

#### **„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

#### **2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahmen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

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

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

## **7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten**

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

## **8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

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

## **9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

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

### **3.3 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 Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der 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 eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung dar, die vom Rat der jeweiligen Kommune beschlossen wird. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als gewichtiger Belang in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann die Kommune von der Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen; dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes oder hebt es auf.

### **3.4 Städtebauliche legitime Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung**

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung ist zunächst der **Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

## **4. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Balve**

### **4.1 Standortbeschreibung und Lage im Raum**

Die Stadt Balve ist dem Märkischen Kreis zugeordnet und hat zurzeit ca. 11.800 Einwohner.<sup>1</sup> Im Zuge der Gebietsreform wurden im Jahr 1975 die selbstständigen Gemeinden Balve, Beckum, Eisborn, Garbeck, Langenholthausen, Mellen und Volkringhausen zur heutigen Stadt Balve zusammengeschlossen. Die Landesplanung stuft Balve als Grundzentrum ein.

---

<sup>1</sup> Stand 31.12.2012, Stadt Balve, nur Hauptwohnsitze.

Die Wettbewerbsbedingungen der Einkaufsstadt werden durch die siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen bestimmt. So sind in einem Umkreis von ca. 20 km u. a. die Mittelzentren Iserlohn, Hemer, Menden, Altena, Werdohl, Sundern, Plettenberg und Arnsberg gelegen. Die Innenstädte der nächstgelegenen Oberzentren Dortmund und Hagen befinden sich in einer Entfernung von ca. 30 – 40 km, so dass die Stadt Balve auf dem Einzelhandelssektor starken Wettbewerbsswirkungen benachbarter Einkaufsstädte ausgesetzt ist.<sup>1</sup>

Unter verkehrlichen Aspekten weist die Stadt Balve eine funktionsfähige Anbindung an das Fernstraßennetz auf. Die Bundesstraße 229 verbindet Balve mit den umliegenden Mittelzentren Lüdenscheid und Arnsberg und gewährleistet den Anschluss an die Autobahnen 45 und 46 in ca. 15 bzw. 20 km Entfernung. Zudem verläuft die B 515 durch das Balver Stadtgebiet und verbindet die Stadt mit der B 7 und der Anschlussstelle Hemer der A 46 in einer Entfernung von ca. 10 km. Im Bereich des Schienenverkehrs ist Balve durch die Hönnetal-Bahn (RB 54) an die Nachbarstädte Unna, Fröndenberg, Menden und Neuenrade angebunden.

## Übersicht 1: Standortprofil der Stadt Balve

zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Einwohner (31.12.2012) <sup>1</sup>	11.800
Bisherige Einwohnerentwicklung: <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Balve</li> <li>▪ Märkischer Kreis</li> <li>▪ Nordrhein-Westfalen</li> </ul>	2001 – 2011 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rückläufig (- 3,1 %)</li> <li>▪ rückläufig (- 6,3 %)</li> <li>▪ leicht rückläufig (- 1,2 %)</li> </ul>
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex: <sup>3</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Balve</li> <li>▪ Märkischer Kreis</li> <li>▪ Nordrhein-Westfalen</li> </ul>	Bundesdurchschnitt = 100 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ durchschnittlich (101,4)</li> <li>▪ durchschnittlich (100,9)</li> <li>▪ durchschnittlich (100,6)</li> </ul>
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2012) <sup>4</sup>	2.737
Pendlersaldo (30.06.2012) <sup>4</sup>	- 1.601 (1.397 Einpendler – 2.998 Auspendler)
Arbeitslosenquote (06/2012) <sup>4</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arbeitsamtsbezirk Menden / Balve</li> <li>▪ Märkischer Kreis</li> <li>▪ Nordrhein-Westfalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5,4 %</li> <li>▪ 6,5 %</li> <li>▪ 8,0 %</li> </ul>

1 Stadt Balve

<sup>2</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

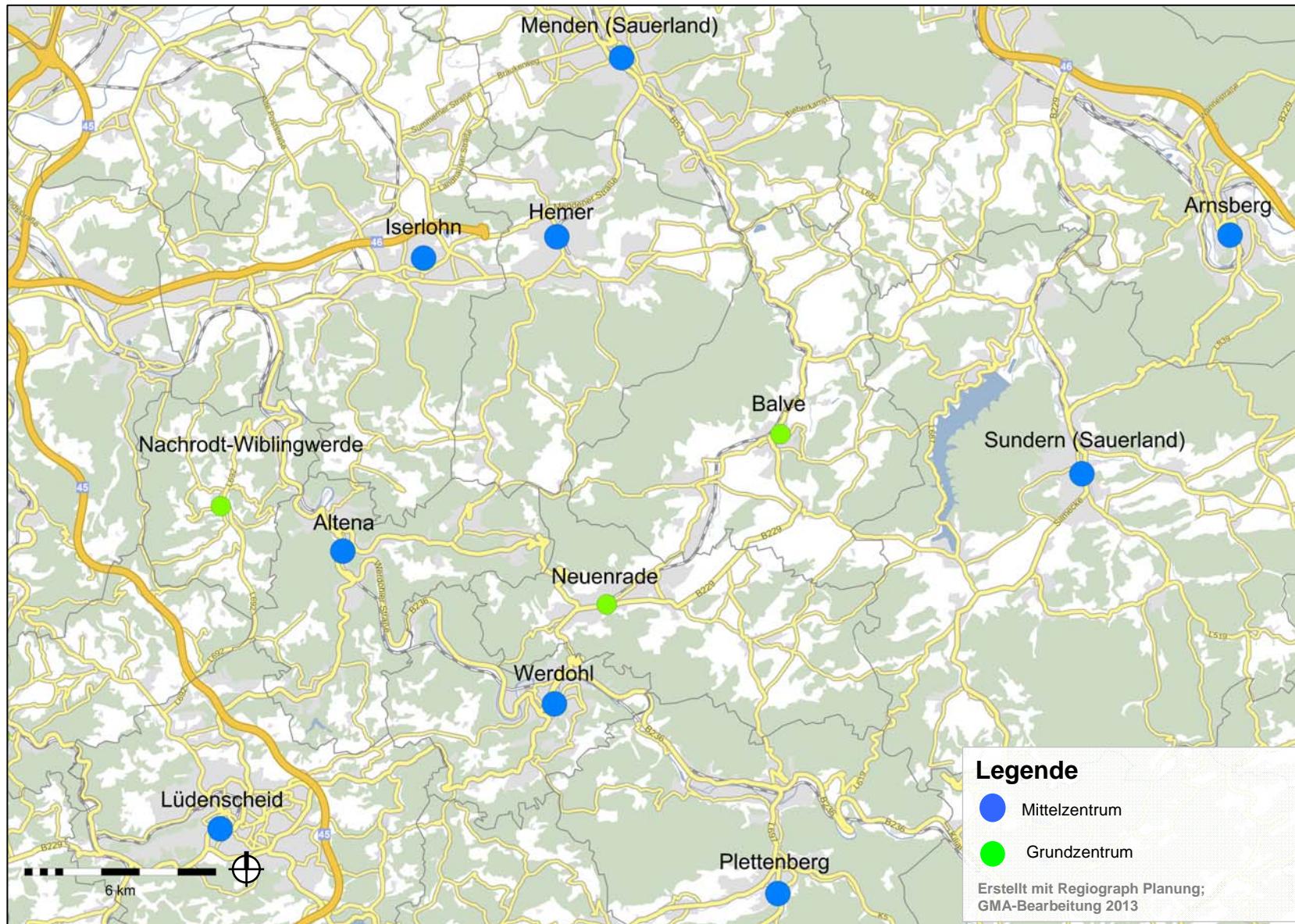
<sup>3</sup> Landesamt für Daten  
MB Research 2012

<sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit bezogen auf zivile Erwerbspersonen

GMA-Zusammenstellung 2013

<sup>1</sup> Vgl. Karte 1: Lage der Stadt Balve und zentralörtliche Funktion

**Karte 1: Lage der Stadt Balve und zentralörtliche Funktion**



## 4.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In der Stadt Balve leben derzeit ca. 11.800 Einwohner. Der Ortsteil Balve bildet mit fast der Hälfte der Einwohner (ca. 44 %) den Hauptsiedlungsbereich. Neben Balve zeigt die räumliche Gliederung der Bevölkerung eine hohe Bedeutung der Ortsteile Garbeck (ca. 24 %) und Beckum (ca. 11 %). Den Ortsteilen Eisborn, Langenholthausen, Mellen und Volkringhausen sind jeweils ca. 4 – 8 % der Einwohner zuzuordnen (vgl. Tabelle 2).

**Tabelle 2: Einwohner nach Ortsteilen in Balve**

Ortsteil	Einwohner 2012	
	absolut	in %
Balve	5.236	44,4
Beckum	1.254	10,6
Eisborn	555	4,7
Garbeck	2.771	23,5
Langenholthausen	894	7,6
Mellen	597	5,1
Volkringhausen	493	4,2
<b>Stadt Balve gesamt</b>	<b>11.800</b>	<b>100,0</b>

Quelle: GMA-Darstellung auf Basis von Angaben der Stadt Balve, Stand: 31.12.2012 (Hauptwohnsitze)

Für den Zeitraum zwischen 2001 und 2011 ist für die Stadt Balve ein Bevölkerungsrückgang von rd. - 3,1% (ca. 380 Personen) zu ermitteln. Damit liegt die Stadt unter der Entwicklung des Märkischen Kreises (- 6,3 %). In Nordrhein-Westfalen ist ein deutlich geringerer Rückgang festzustellen (- 1,2 %).

Für das **Prognosejahr 2020** ist für die Stadt Balve ein Bevölkerungsrückgang von ca. 5,2 %<sup>1</sup> auf etwa 11.330 Einwohner anzunehmen. Auch für den Märkischen Kreis<sup>2</sup> prognostiziert die Bevölkerungsvorausschätzung bis zum Jahr 2020 eine weiterhin fallende Einwohnerzahl (- 6,9 %). Im Gegensatz dazu ist für das Bundesland Nordrhein-Westfalen von einer stagnierenden Einwohnerzahl bis 2020 auszugehen.

<sup>1</sup> Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung 2011 bis 2030, Stichtag 01.01.2011: 11.955 Einwohner

<sup>2</sup> Quelle: IT.NRW Bevölkerungsvorausrechnung 2011 bis 2030, Stichtag 01.01.2011

**Tabelle 3: Einwohnerprognose für den Zeitraum 2011 – 2020**

	2011	2020	Veränderung zwischen 2010 und 2020 in %
Stadt Balve	11.955	11.334	- 5,2
Märkischer Kreis	430.965	401.100	- 6,9
Nordrhein-Westfalen	17.845.154	17.598.383	- 1,4
Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung 2011 bis 2030, Stichtag 01.01.2011 und Bevölkerungsvorausrechnung 2011 bis 2030, Stichtag 01.01.2011			

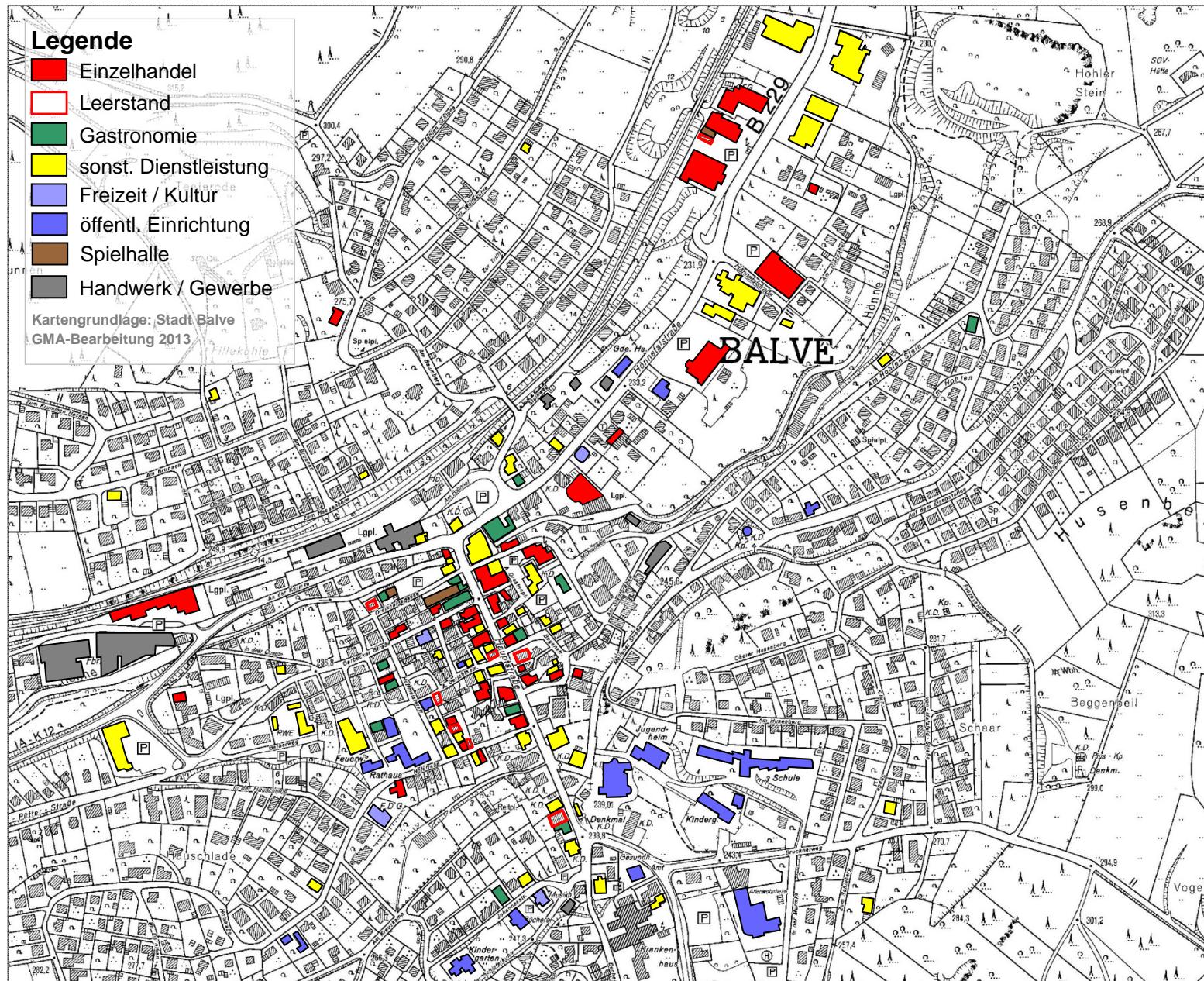
#### 4.3 Einzelhandelsstandortgefüge

Im Hinblick auf die Standortstruktur des Einzelhandels in Balve ist das örtliche Gefüge in folgende wesentliche Einzelhandelslagen zu untergliedern:

- Die **Innenstadt** der Stadt Balve wird geprägt durch eine bandartige Konzentration des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes (vgl. Karte 2) entlang der Hauptstraße (B 229) mit einer vergleichsweise kompakten, historisch geprägten Wohn- und Geschäftshausbebauung. In den an die Hauptstraße angrenzenden Straßen und Gassen sind nur geringe Ansätze für eine Verästelung des Geschäftsbesatzes festzustellen, so dass keine Querachsen einen „Kundenrundlauf“ in der Innenstadt ermöglichen. Die höchste Einzelhandelskonzentration befindet sich entlang der Hauptstraße im Teilbereich zwischen der Einmündung Hofstraße und Dreikönigsgasse. Das innerstädtische Versorgungszentrum wird gegenwärtig durch kleinere und mittelgroße Fachgeschäfte sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe geprägt, wohingegen kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb Magnetfunktion für den kleinstrukturierten Einzelhandel übernimmt. Als Magnetbetriebe fungieren das kleine Lebensmittelgeschäft Markant sowie der Kiebitz-Markt (Schwerpunkt Gartenbedarf / zoologischer Bedarf).
- Nordöstlich, direkt angrenzend an die Innenstadt Balves befindet sich der **Ergänzungsbereich Hönnetalstraße**. Dabei handelt es sich um eine autokundenorientierte Agglomeration mit dem Schwerpunkt der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe (Kaufpark Supermarkt, Lidl Lebensmitteldiscounter, Aldi Lebensmitteldiscounter, Rossmann Drogeriemarkt).

- In Ergänzung dazu sind im **sonstigen Stadtgebiet** eine Reihe weiterer Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche jedoch i. d. R. Solitärstandorte bilden. Dabei handelt es sich einerseits um die beiden großflächigen Anbieter Mobau Bauzentrum Schäfer und Raiffeisen Hellweg sowie andererseits Fachgeschäfte (Lebensmittelhandwerksbetriebe, Lampenfachgeschäft etc.), denen eine z. T. ergänzende Nahversorgungsfunktion zukommen.

**Karte 2: Nutzungsstruktur Innenstadt Balve und Ergänzungsbereich Hönnetalstraße**



## II. Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung in Form einer Passantenbefragung

Im Rahmen einer Kundenwohnorterhebung in Form einer Passantenbefragung wurden in Balve insgesamt 480 Interviews durchgeführt. Die Befragung fand vom 14. bis 16. März sowie am 23. März statt.<sup>1</sup> Die Personenmerkmale der Befragten sind in der nachfolgenden Tabelle 4 dargestellt.

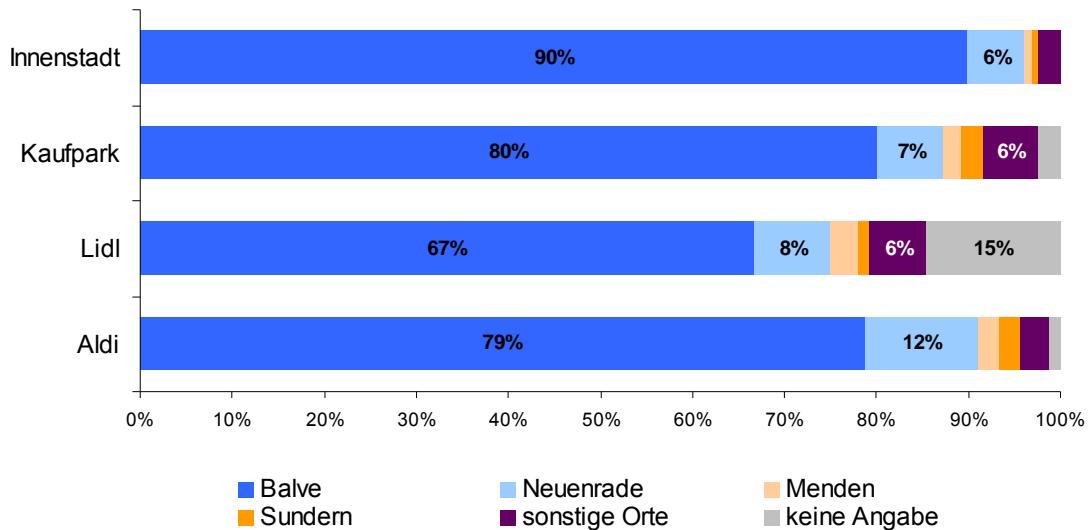
**Tabelle 4: Personenmerkmale der befragten Personen**

		Anzahl	in %
Geschlecht	männlich	222	46
	weiblich	258	54
Alter	unter 25 Jahre	49	11
	25 – 45	158	34
	46 – 64	160	35
	65 Jahre und älter	92	20
Haushaltsgröße	1 Person	68	15
	2 Personen	188	39
	3 Personen	101	22
	4 Personen+	111	24
Wohnort	Balve	383	79
	Neuenrade	39	8
	Menden	9	2
	Sundern	8	2
	Sonstige	22	5
	keine Angabe	19	4

Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013

<sup>1</sup> Befragungsstandorte: Kaufpark Supermarkt (insgesamt 166 befragte Passanten), Aldi Lebensmitteldiscounter (insgesamt 89 befragte Passanten), Lidl Lebensmitteldiscounter (insgesamt 96 befragte Passanten), Innenstadt entlang der Hauptstraße (insgesamt 129 befragte Passanten).

**Abbildung 4: Herkunft der befragten Passanten nach Standorten**



Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, in % der Befragten

Tabelle 4 und Abbildung 4 verdeutlichen, dass mit insgesamt ca. 79 % der Großteil der befragten Passanten in Balve wohnt. Den zweitgrößten Anteil bilden mit rd. 8 % die Befragten aus Neuenrade. Insgesamt sind keine wesentlichen Unterschiede zwischen den drei Standorten am Ergänzungsbereich Hönnetalstraße zu erkennen; lediglich die befragten Passanten am Standort Lidl wohnen nur zu 67 % in Balve<sup>1</sup>. Im Vergleich zwischen Ergänzungsbereich Hönnetalstraße und Innenstadt zeigt sich, dass der Anteil der Passanten aus Balve in der Innenstadt etwas höher ist im Vergleich zu dem eher autokundenorientierten Ergänzungsbereich Hönnetalstraße.

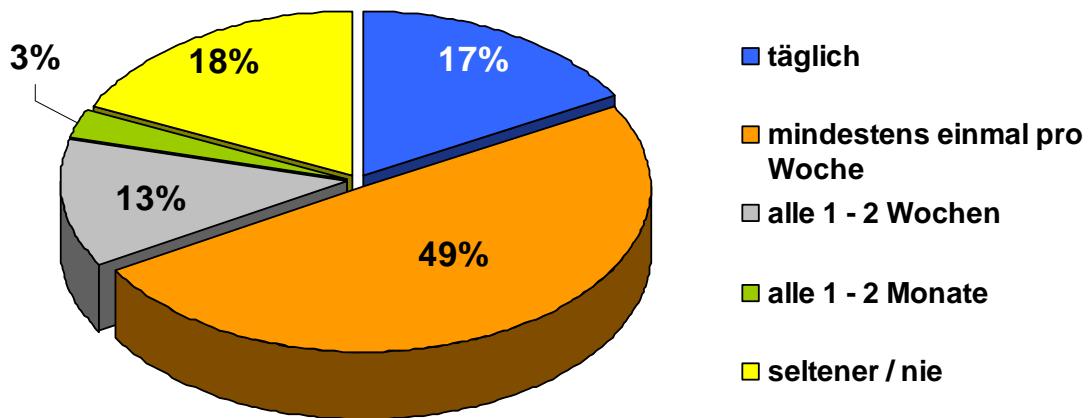
Die Ergebnisse der Passantenbefragung dienen der **Untermauerung der Abgrenzung des Marktgebietes** sowie den zukünftigen Empfehlungen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Sie bilden nur einen Teilaspekt der gutachterlichen Untersuchungen und stellen folglich nicht die ausschlaggebende und grundlegende Basis des Konzeptes dar.

<sup>1</sup> Hier zeigt sich im Vergleich zu den anderen Befragungsorten ein großer Anteil (rd. 15 %) der Befragten ohne Angabe zum Wohnort.

## 1. Einkaufshäufigkeit

Im Rahmen der Passantenbefragung wurde die Einkaufshäufigkeit in Balve ermittelt. Dabei wurde unterschieden zwischen den Standorten Innenstadt, Ergänzungsbereich Hönnetalstraße sowie außerhalb (restlicher Kernort, Ortsteile). Insgesamt kaufen etwa 66 % der befragten Passanten mehrmals bzw. mindestens einmal pro Woche in der **Innenstadt** ein und sind somit als „Stammkunden“ zu bezeichnen (vgl. Abbildung 5).

**Abbildung 5: Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt Balve**



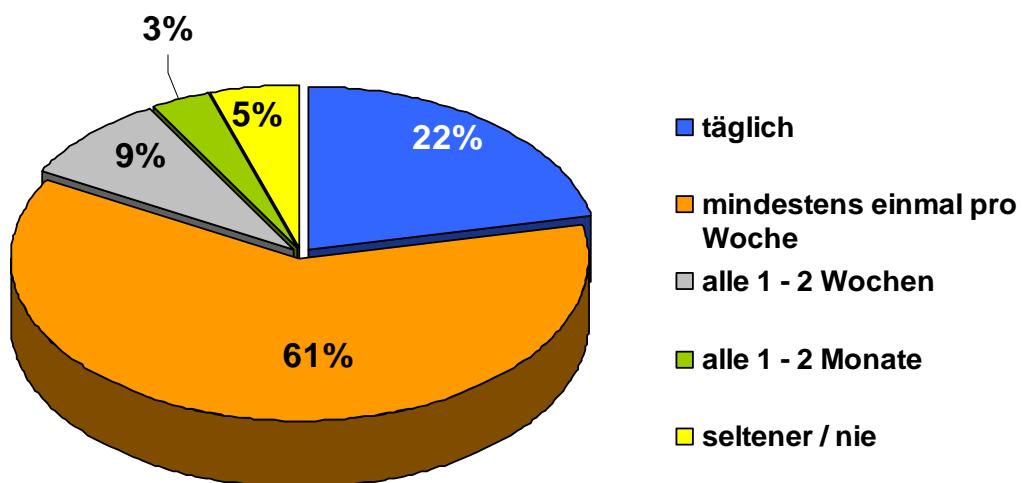
Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, in % der Befragten, n = 455

Am **Ergänzungsbereich Hönnetalstraße** kaufen rd. 83 % der Passanten mehrmals bzw. mindestens einmal pro Woche ein, es zeigt sich eine deutlich stärkere Einkaufshäufigkeit an der Hönnetalstraße im Vergleich zur Innenstadt (vgl. Abbildung 6). Dies ist insbesondere auf die dort ansässigen Betriebe mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zurückzuführen (Kaufpark Supermarkt, Lidl und Aldi Lebensmitteldiscounter, Rossmann Drogeriemarkt); da diese im Vergleich zu Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs häufiger eingekauft werden. Diese Werte der Einkaufshäufigkeit spiegeln die tendenziell überdurchschnittliche Ausstrahlungskraft des Ergänzungsbereiches Hönnetalstraße im Vergleich zur Innenstadt wider.

An den **sonstigen Standorten** zeigt sich eine deutlich geringere Einkaufshäufigkeit und -orientierung, 42 % der befragten Passanten kaufen dort seltener bis nie ein, und 24 % der Befragten geben an, dort alle ein bis zwei Monate einzukaufen. Dies ist auf der einen Sei-

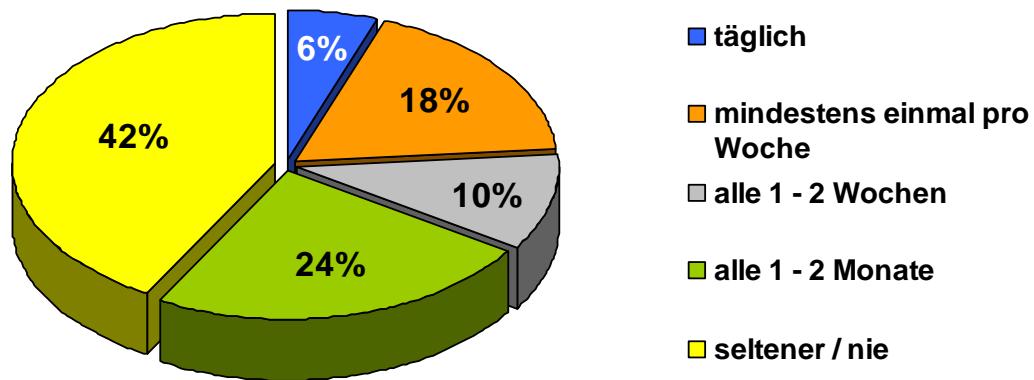
te auf die geringe Angebotsvielfalt außerhalb der Innenstadt bzw. dem Ergänzungsbereich Hönnetalstraße zurückzuführen sowie auf der anderen Seite auf die dortige Angebotsstruktur bspw. mit Angeboten des langfristigen Bedarfs wie dem Raiffeisenmarkt Hellweg.

Abbildung 6: Einkaufshäufigkeit am Ergänzungsbereich Hönnetalstraße



Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, in % der Befragten, n = 479

Abbildung 7: Einkaufshäufigkeit außerhalb der Innenstadt /  
des Ergänzungsbereiches

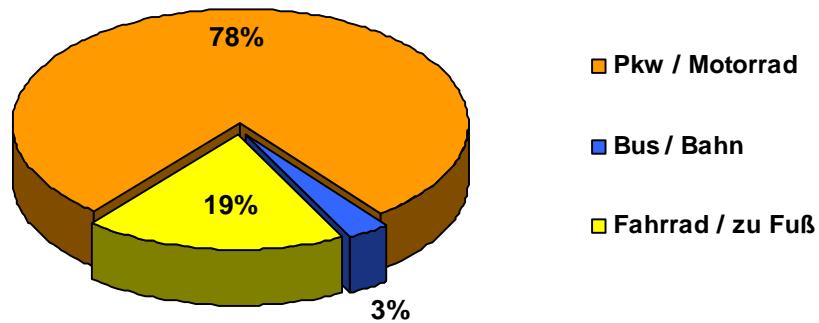


Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, in % der Befragten, n = 440

## 2. Verkehrsmittelwahl

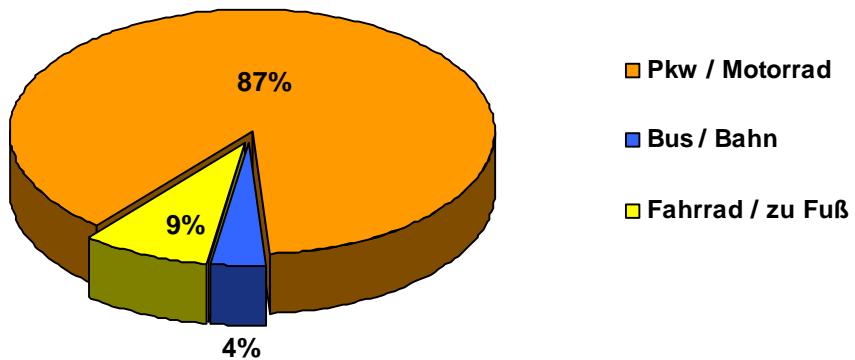
Hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl beim Einkauf an den Standorten Innenstadt, Ergänzungsbereich Hönnetalstraße sowie außerhalb kommt dem Pkw / Motorrad die größte Bedeutung zu. Etwa 78 % aller befragten Passanten geben an, bevorzugt den Pkw bzw. das Motorrad als Verkehrsmittel für den Einkauf in der Innenstadt Balves zu nutzen. Am Ergänzungsbereich Hönnetalstraße und außerhalb liegt dieser Anteil sogar bei rd. 87 % der Befragten.

**Abbildung 8: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf in der Innenstadt Balve**



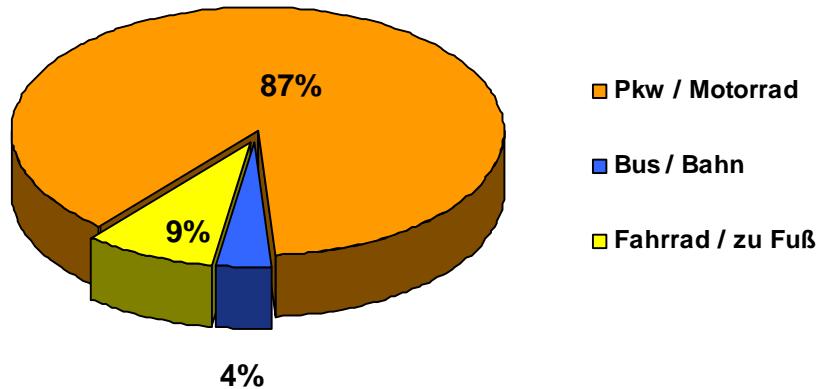
Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, n = 452, in % der Befragten

**Abbildung 9: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf in der Hönnetalstraße**



Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, n = 465, in % der Befragten

**Abbildung 10: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf außerhalb der Innenstadt /  
des Ergänzungsbereiches Hönnetalstraße**



Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, n = 418, in % der Befragten

Neben den Verkehrsmitteln Pkw bzw. Motorrad spielt v. a. beim Einkauf in der Innenstadt von Balve der Einkauf mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß eine weitere wichtige Rolle mit ca. 19 % der befragten Passanten.

### 3. Einkaufsorientierung

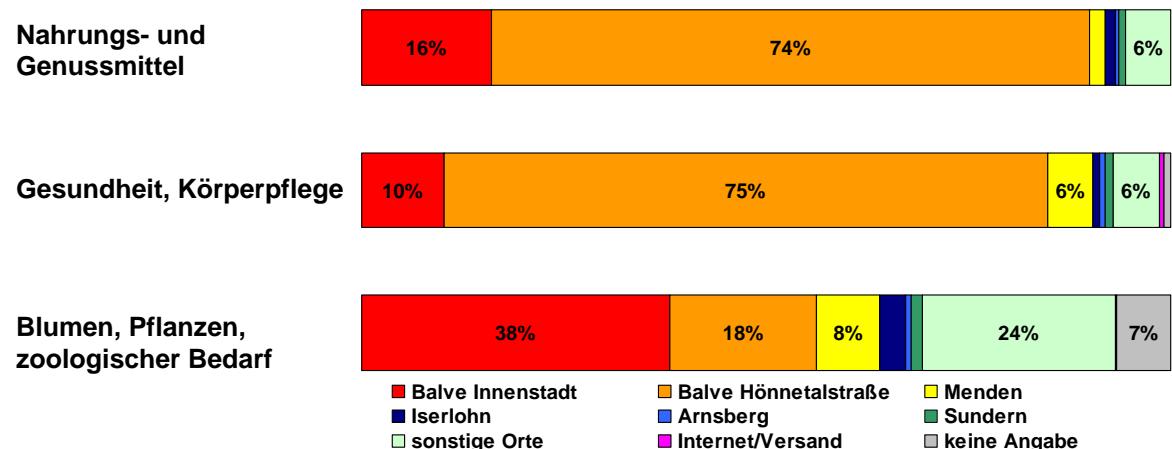
In der Regel weist das räumliche Einkaufsverhalten der Verbraucher für die einzelnen Sortimente deutliche Unterschiede auf. Es ist zu erkennen, dass die Verbraucher bei Gütern des kurzfristigen Bedarfs eher auf das Angebot am Wohnort zurückgreifen, während mit zunehmender Langlebigkeit und Spezialisierung der Waren eine stärkere Orientierung auf größere Einkaufsorte festzustellen ist. Um die Einkaufsorientierung der befragten Passanten zu untersuchen, wurde nach dem jeweiligen Haupteinkaufsort für ausgewählte Sortimente gefragt. Bei der Bewertung der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Nennung der Einkaufsorte nicht darauf schließen lässt, dass die Befragten ausschließlich dort einkaufen; die Antworten sind vielmehr von folgenden Faktoren abhängig:

- Einzelhandelsversorgung am Wohnort
- Ausstattung größerer Einkaufsorte im Umfeld
- individueller Bedarf und Anspruch des Befragten

- Verkehrsverbindung / Mobilität des Befragten
- Arbeitsort
- spontanes Erinnerungsvermögen.

In den Waren des **kurzfristigen Bedarfs** zeigt sich erwartungsgemäß die höchste Einkaufsorientierung auf Balve. So geben bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 90 % der befragten Passanten an, bevorzugt in Balve einzukaufen (vgl. Abbildung 11). Dabei zeigt sich die deutliche Einkaufsorientierung auf die großen bzw. großflächigen Angebote am Ergänzungsbereich Hönnetalstraße (rd. 74 %). Im Bereich Gesundheit, Körperpflege zeigt sich ein ähnliches Bild mit rd. 85 % der Befragten Passanten, die angeben, bevorzugt in Balve dieses Sortiment zu kaufen. Auch hier zeigt sich eine deutliche Orientierung hin zum Ergänzungsbereich Hönnetalstraße, dies ist insbesondere auf den dort ansässigen Drogeriemarkt Rossmann zurückzuführen. Im Sortimentsbereich Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf ist die Einkaufsorientierung nach Balve im Vergleich zu den weiteren Branchen des kurzfristigen Bedarfs vergleichsweise schwach ausgeprägt (rd. 56 % der befragten Passanten). In diesem Sortiment ist mit rd. 24 % der befragten Passanten ergänzend auf die sonstigen Orte hinzuweisen; dabei spielt vor allem die Stadt Neuenrade eine wesentliche Rolle.

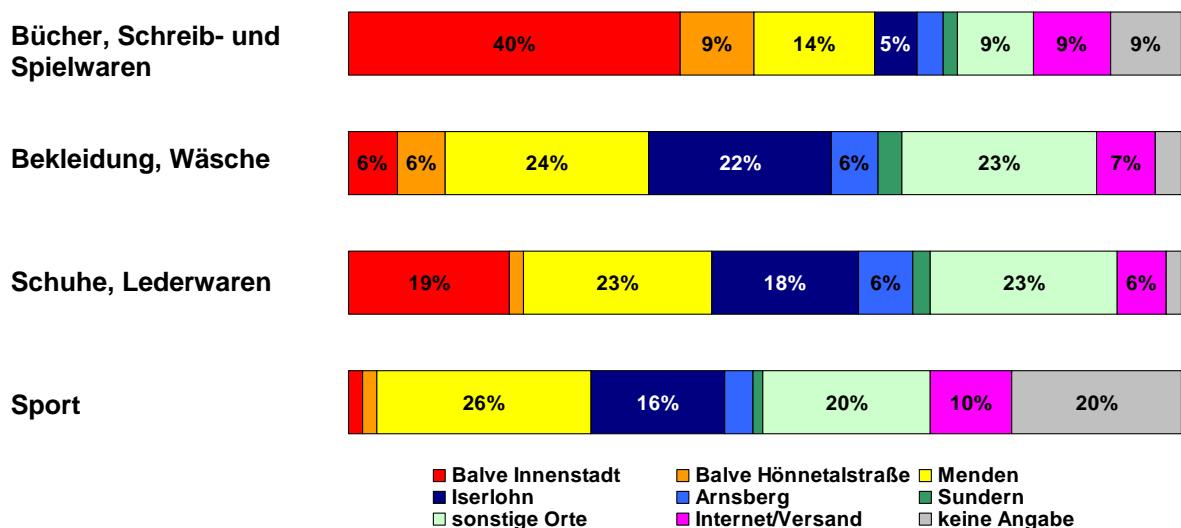
**Abbildung 11: Einkaufshäufigkeit bei Waren des kurzfristigen Bedarfs**



Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, in % der Befragten

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs** zeigt sich eine sehr heterogene Einkaufsorientierung der befragten Passanten. Im Bereich Bücher, Schreib-, Spielwaren geben noch ca. 49 % an, überwiegend in Balve einzukaufen, während dieser Anteil in der Warengruppe Schuhe, Lederwaren nur noch bei rd. 21 %, in den Warengruppen Bekleidung, Wäsche bei lediglich 12 % und im Bereich der Branche Sport bei 4 % liegt. Innerhalb Balves befindet sich dabei insgesamt der Schwerpunkt der Einkaufsorientierung auf der Innenstadt. Der Ergänzungsbereich Hönnetalstraße spielt dabei aufgrund der dortigen Angebotsstruktur nur eine untergeordnete bis gar keine Rolle. Insgesamt sind im Bereich des mittelfristigen Bedarfs erhebliche Abflüsse insbesondere nach Menden und Iserlohn sowie an weitere Orte im weiteren Umland (u. a. Lüdenscheid, Dortmund) festzustellen. Es zeigt sich, dass bei den Waren des mittelfristigen Bedarfs insgesamt eine geringe Einkaufsorientierung auf das Angebot in Balve besteht - dies ist v. a. auf die Ortsgröße, die Angebotsvielfalt und die attraktiven größeren Einzelhandelsschwerpunkt in den umliegenden Mittelzentren (und Oberzentren) zurückzuführen.

**Abbildung 12: Einkaufshäufigkeit bei Waren des mittelfristigen Bedarfs**

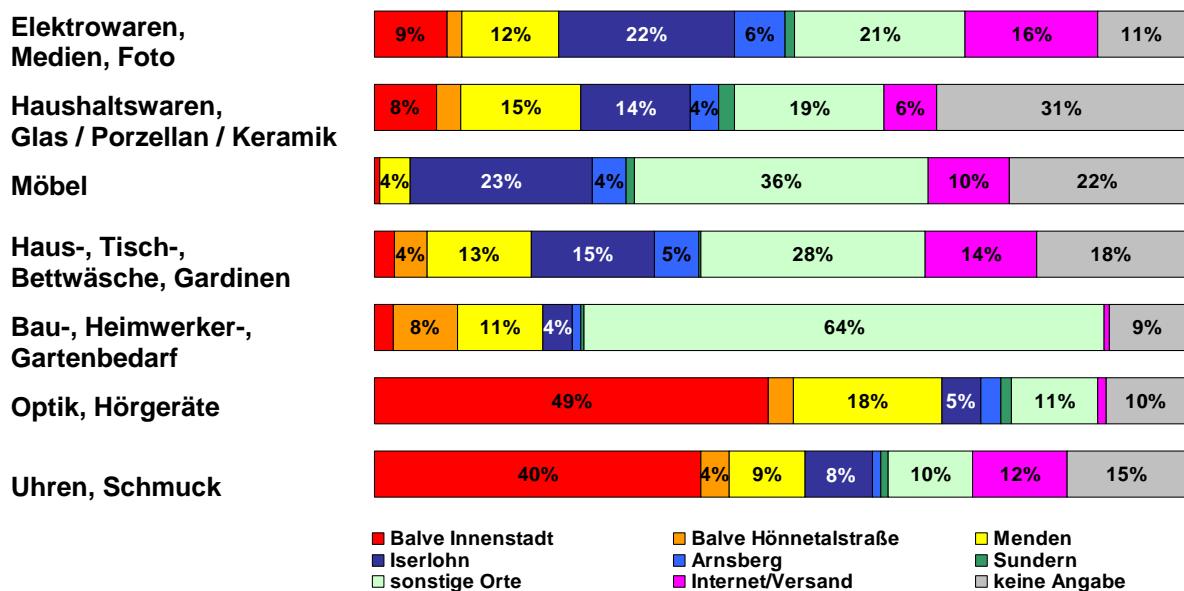


Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, in % der Befragten

Der **langfristige Bedarfsgüterbereich** umfasst die Waren, die i. d. R. nur aperiodisch, d. h. in großen Zeitabständen, angeschafft werden und eine vergleichsweise hohe Lebensdauer aufweisen. Auch für die Sortimente des langfristigen Bedarfs wird ein differenziertes Einkaufsverhalten der befragten Passanten deutlich. Dabei liegt die größte Einkaufsorientierung auf Balve bei den Sortimenten Optik, Hörgeräte sowie Uhren, Schmuck.

Eine sehr geringe Einkaufsorientierung auf Balve zeigt sich in den Branchen Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen sowie Möbel. Dies ist insbesondere auf die dortige Angebotsstruktur zurückzuführen. Kaufkraftabflüsse im langfristigen Bedarfsbereich ergeben sich insbesondere gegenüber den Städten Iserlohn und Menden aber auch sonstigen Orten im Umland und dem Internet- bzw. Versandhandel (vgl. Abbildung 13). Im Bereich des Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarfs spielt insbesondere das Angebot in den sonstigen Orten und dabei vor allem in der Stadt Neuenrade (rd. 64 %) eine wesentliche Rolle.

**Abbildung 13: Einkaufshäufigkeit bei Waren des langfristigen Bedarfs**



Quelle: GMA-Passantenbefragung 2013, in % der Befragten

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass die Stadt Balve im Wesentlichen bei dem Großteil der Waren des mittel- und langfristigen Bedarf unter starkem Wettbewerbsdruck von Einkaufsstädten in der Region steht. Bei Waren des kurzfristigen Bedarfs zeigt sich v. a. bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Gesundheit, Körperpflege ein hoher Anteil der Passanten, die diese Waren bevorzugt in Balve einkaufen. Dabei hat der Ergänzungsbereich Hönnetalstraße aufgrund der gegebenen Angebotsstrukturen eine hohe Bedeutung. Die Einkaufsorientierung der befragten Passanten ist für ein Grundzentrum als durchschnittlich zu bezeichnen.

### III. Angebots- und Nachfragesituation

#### 1. Angebotssituation

##### 1.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt

Im März 2013 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Aufnahme des Einzelhandelsbestandes in Balve durchgeführt (vgl. Tabelle 5).

Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Balve **insgesamt**

- 60 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- ca. 11.160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ca. 34,7 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- 24 Betriebe (= ca. 40 % aller Betriebe)<sup>1</sup>
- ca. 4.250 m<sup>2</sup> VK (= ca. 38 % der Gesamtverkaufsfläche)<sup>2</sup>
- ca. 18,5 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 53 % des Gesamtumsatzes)<sup>2</sup>

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- 36 Betriebe (= ca. 60 % aller Betriebe)
- ca. 6.910 m<sup>2</sup> VK (= ca. 62 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 16,2 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 47 % des Gesamtumsatzes)

<sup>1</sup> Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

<sup>2</sup> bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Warenhäuser, SB-Warenhäuser) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; Umsätze wurden durch Schätzungen der Flächenproduktivitäten der erhobenen Betriebe ermittelt

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Branchen**

Sortiment	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz**	
	Anzahl	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	24	40	4.250	38	18,5	53
Gesundheit, Körperpflege	3	5	550	5	6,1	18
Blumen, zoologischer Bedarf	4	7	400	4	1,1	3
Bücher, Schreib- / Spielwaren	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Bekleidung, Schuhe, Sport	7	12	1.070	10	2,6	7
Elektrowaren, Medien, Foto	6	10	620	6	2,0	6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5	8	760	7	0,7	2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5	8	3.140	28	2,1	6
Optik / Uhren, Schmuck	3	5	170	2	0,7	2
sonstige Sortimente***	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>11.160</b>	<b>100</b>	<b>34,7</b>	<b>100</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt  
\*\* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Warenhäuser, SB-Warenhäuser) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; Umsätze wurden durch Schätzungen der Flächenproduktivitäten der erhobenen Betriebe ermittelt  
\*\*\* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)  
k. A. aus datenschutzrechtlichen Gründen kein Ausweis möglich  
GMA-Erhebungen 03/2013 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

### 1.1.1 Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

**Differenziert nach Ortsteilen** ist festzustellen, dass der eindeutige Einzelhandels- schwerpunkt im Ortsteil Balve zu finden ist. Hier sind rd. 78 % aller Betriebe sowie ca. 70 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet. Dies ist neben dem innerstädtischen Einzelhandel v. a. auf die großen bzw. großflächigen Betriebe im Ergänzungsbereich Hönnetalstraße zurückzuführen. Der Anteil der Betriebe im Ortsteil Garbeck liegt lediglich bei 8 %. Der dort gegebene Verkaufsflächenanteil von rd. 25 % ist insbesondere auf den großflächigen Anbieter Mobau Bauzentrum Schäfer zurückzuführen. Bei den weiteren vier Einzelhandelsbetrieben im Ortsteil Garbeck handelt es sich um kleinteilige Fachgeschäfte (2 Bäckereien, Blumenfachgeschäft, Schuhfachgeschäft). Die sonstigen Ortsteile weisen mit rd. 14 % der Betriebe sowie lediglich 5 % der Gesamtverkaufsfläche in Balve eine überwiegend kleinteilige Versorgungsausstattung mit starker Ausrichtung auf den kurzfris- tigen Bedarf auf. Ergänzend ist auf das Lampenfachgeschäft Lichthaus Balve im Ortsteil Beckum hinzuweisen.

Dem Ortsteil Balve kommt innerhalb des Stadtgebietes eine übergeordnete, gesamtstädtische Versorgungsbedeutung zu, die Kernstadt übernimmt die wesentliche Funktion der Grundversorgung der Wohnbevölkerung der weiteren Ortsteile.

**Tabelle 6:** Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

Ortsteil	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Balve	47	78	7.830	70
Garbeck	5	8	2.740	25
sonstiges Stadtgebiet	8	14	590	5
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>11.160</b>	<b>100</b>

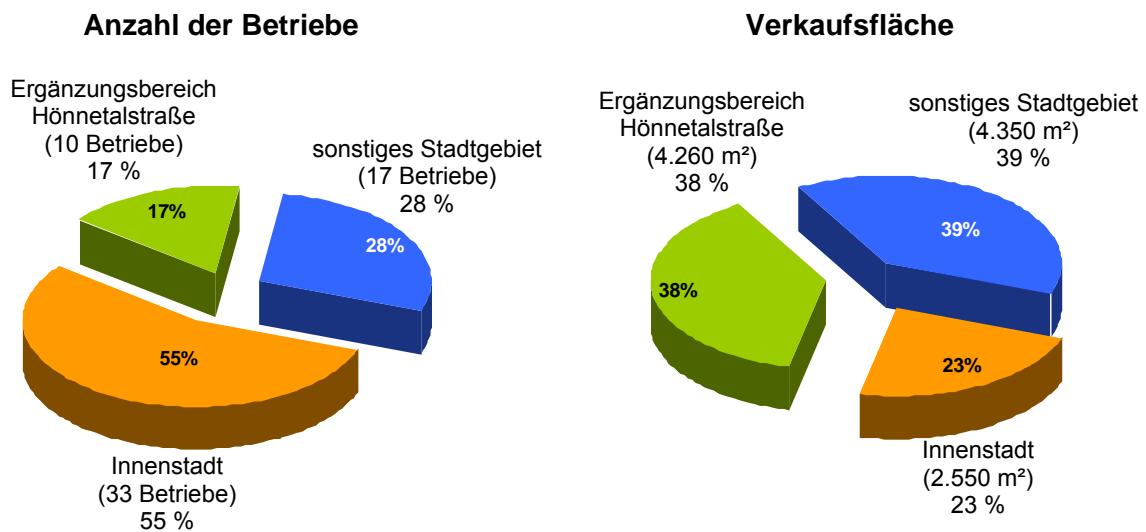
GMA-Erhebung 03/2013, Werte gerundet

### 1.1.2 Einzelhandelsbestand nach Lagen

**Differenziert nach Lagekategorien** entfällt ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe auf die Innenstadt Balves (rd. 55 %); der Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt liegt hingegen lediglich bei rd. 23 % der Gesamtverkaufsfläche (vgl. Abbildung 14). Dies stellt einen Indikator für eine gewisse Kleinteiligkeit der Einzelhandelsstrukturen dar.

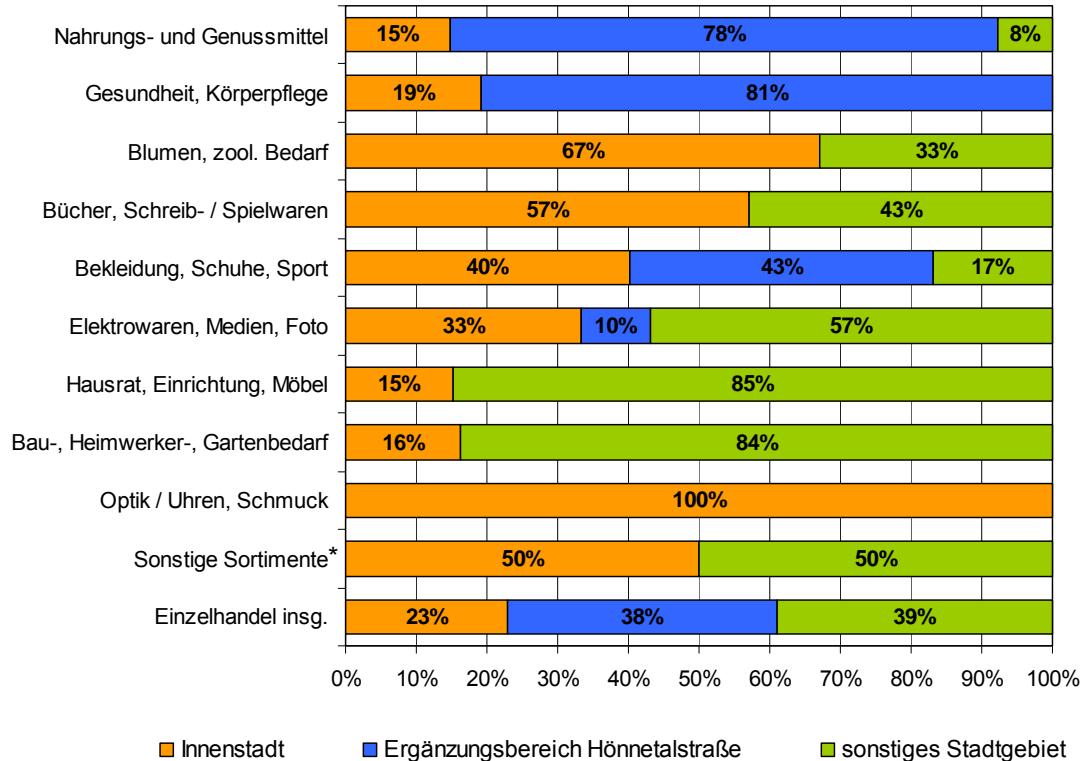
Der Ergänzungsbereich Hönnetalstraße weist bei rd. 17 % der Betriebe ca. 38 % der Verkaufsfläche Balves auf, was v. a. auf die großen bzw. großflächigen Einzelhandelsangebote an diesem Standort (Kaufpark, Lidl, Aldi, Rossmann, KiK) zurückzuführen ist. Auf das sonstige Stadtgebiet entfallen rd. 28 % der Betriebe und ca. 39 % der Gesamtverkaufsfläche Balves. Dabei sind insbesondere die großflächigen Anbieter Mobau Bauzentrum Schäfer und der Raiffeisen Hellweg zu nennen.

**Abbildung 14: Einzelhandelsbestand nach Lagekategorien**



GMA-Erhebungen 03/2013

**Abbildung 15: sortimentsspezifische Verkaufsflächen nach Lagekategorien**



\* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien) bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Warenhäuser, SB-Warenhäuser) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet  
GMA-Erhebungen 03/2013

Sortimentsspezifisch zeigen sich bei der Verkaufsflächenaufteilung nach Lagekategorien deutliche Unterschiede:

- In den Branchen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheit, Körperpflege** spielt v. a. der Ergänzungsbereich Hönnetalstraße mit seinen großflächigen Anbietern im Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie dem Drogeriemarkt Rossmann die wesentliche Rolle; der Innenstadt kommt dabei lediglich eine ergänzende Bedeutung zu (u. a. Lebensmittelgeschäft Markant, Lebensmittelhandwerk, Apotheke).
- In der typischen innenstadtrelevanten Branche **Bekleidung, Schuhe, Sport** kommen der Innenstadt sowie dem Ergänzungsbereich Hönnetalstraße ähnliche Verkaufsflächenanteile zu; dabei ist jedoch qualitativ zwischen dem fachmarktorientierten

tierten Angebot an der Hönnetalstraße (Bekleidungsdiscounter KiK) und den inha-  
bergeführten Fachgeschäften in der Innenstadt (Moden Eck, Needful Things) zu  
unterscheiden.

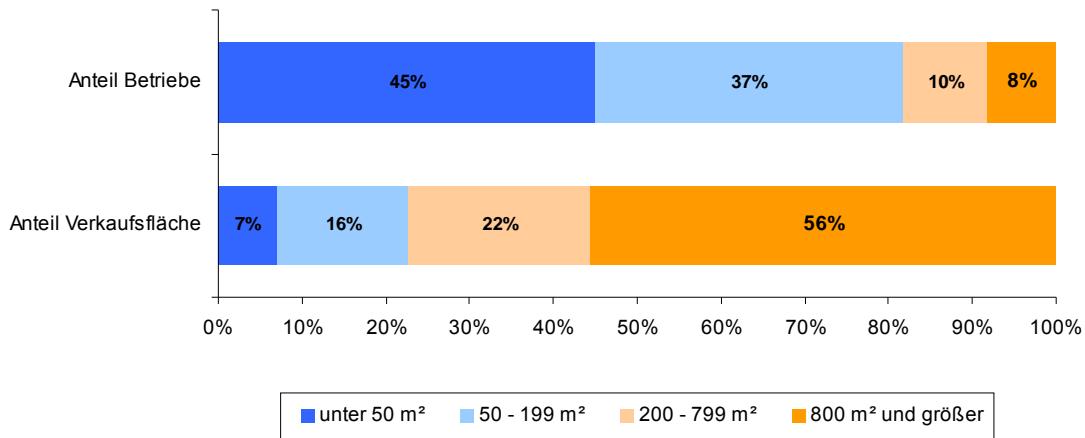
- Bei der zentrenrelevanten Branche **Elektrowaren, Medien, Foto** befindet sich  
eine deutliche Verkaufsflächenkonzentration außerhalb der Innenstadt, dies ist  
v. a. auf das Fachgeschäft Lichthaus Balve im Ortsteil Beckum zurückzuführen. In  
der Innenstadt sind jedoch auch weitere Fachgeschäfte in dieser Branche vorhan-  
den (u. a. Radio TV Helmut Schweitzer, Radio Fernsehen GmbH Hans).
- Bei den flächenintensiven Branchen **Hausrat, Einrichtung, Möbel** sowie **Bau-,  
Heimwerker- und Gartenbedarf** spielt die Innenstadt fast keine Rolle. Hier ist der  
Großteil der Verkaufsfläche im sonstigen Stadtgebiet verortet.

### 1.1.3 Betriebsgrößenstrukturen

Die Analyse der Größenstruktur zeigt, dass in der Stadt Balve der Einzelhandel von klein-  
teiligen Strukturen geprägt ist. Rund 82 % der Einzelhandelsbetriebe verfügt über weniger  
als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Betrachtet man die Gesamtheit der Betriebe mit einer Ver-  
kaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> (Grenze zur Großflächigkeit), liegen rd. 92 % der Einzel-  
handelsbetriebe der Stadt Balve in dieser Kategorie. Präsent dabei ist, dass diese große  
Mehrheit der Betriebe lediglich 44 % der Gesamtverkaufsfläche auf sich vereinen. Im Kon-  
trast dazu stehen die großflächigen Betriebe (800 m<sup>2</sup> und mehr), zu denen nur ca. 8 % der  
Einzelhandelsbetriebe gehören, die jedoch über 56 % der Verkaufsfläche stellen.

Bei den fünf großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Balve handelt es sich um die bereits  
erwähnten Anbieter Kaufpark, Aldi, Lidl, Moba Bauzentrum Schäfer sowie den Raiffei-  
senmarkt.

**Abbildung 16: Betriebsgrößenstruktur**



GMA-Erhebungen 03/2013

## 1.2 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Gesamtstadt seit 2006

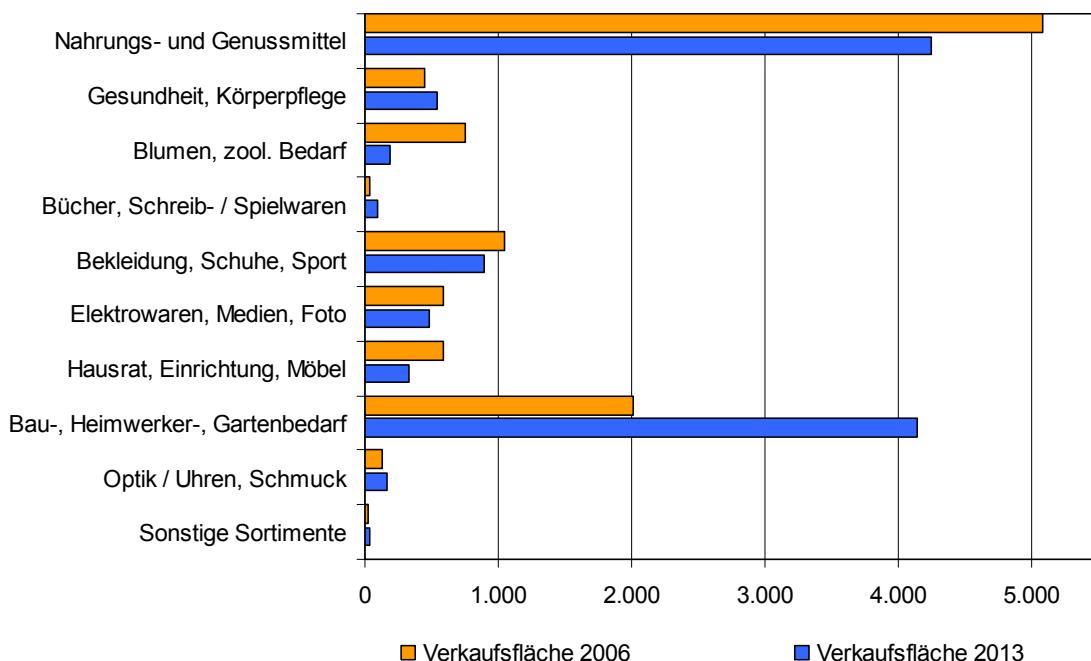
Im März 2013 wurde eine gesamtstädtische Erhebung des Einzelhandels in Balve durchgeführt, was eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit der Situation zum Erhebungszeitpunkt im Jahr 2006 ermöglicht (vgl. Abbildung 17 und Tabelle 7).

Dabei kann folgendes festgehalten werden:

- Seit 2006 ist ein kontinuierlicher Rückgang der **Betriebsanzahl** zu erkennen. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist von 2006 bis 2013 um 21 % gesunken. Der deutschlandweit festzustellende Rückgang der Betriebsanzahl ist in Balve besonders stark ausgeprägt. Dies ist v. a. auf den Rückgang kleinteiliger inhabergeführter Fachgeschäfte zurückzuführen, wovon speziell die Innenstadt sowie die Nahversorgungslage im Ortsteil Garbeck betroffen sind.
- Zwischen 2006 und 2013 kann per Saldo ein leichtes Wachstum der **Gesamtverkaufsfläche** ermittelt werden. Das gegenwärtige Wachstum beläuft sich auf rd. 4,1 % (+440 m<sup>2</sup> VK). Die Veränderung zwischen 2006 und 2013 ist v. a. auf die Ausweitung der Verkaufsflächen in der Branche Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf zurückzuführen.

- Die **Umsatzleistung** in Balve hat sich im Wesentlichen auf dem Niveau aus dem Jahr 2006 gehalten.
- Die durchschnittliche **Betriebsgröße** hat sich infolge der Flächenveränderung in den vergangenen Jahren seit 2006 um ca. 45 m<sup>2</sup> erhöht, so dass hier der allgemeine Trend zu größeren Betriebseinheiten bei Neuansiedlung abzulesen ist.
- Infolge der rückläufigen Zahl der Betriebe und der gesunkenen Einwohnerzahl Balves seit 2006 ergibt sich eine geringere **Arbeitsstättenausstattung** je Einwohner.
- Vor dem Hintergrund des Flächenwachstums und der rückläufigen Einwohnerzahlen hat sich die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner seit 2006 erhöht.
- Die Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) in Balve ist seit 2006 konstant.

**Abbildung 17: Verkaufsflächenentwicklung in Balve**



#### Verkaufsflächenzuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

Nach der Erstellung der Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2006 gab es Veränderungen bei der Branchensystematik. Alle Werte wurden jeweils an die aktuelle Branchensystematik angepasst.

GMA-Erhebungen 2006 und 2013

**Tabelle 7: Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Balve seit 2006**

Kriterium	Jahr	2006	2013	Veränderung 2006 - 2013	
				abs.	Tendenz
Zahl der Betriebe		76	60	- 16	↘
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		10.720	11.160	+ 440	↗
Umsatzleistung in Mio. €		35,2	34,7	- 0,5	→
Verkaufsfläche je Betrieb in m <sup>2</sup>		141	186	+ 45	↗
Betriebe je 1.000 EW		6,2	5,1	- 1,1	↘
Verkaufsfläche je 1.000 EW in m <sup>2</sup>		868	946	+ 78	↗
Zentralität		54	55	+ 1	→
Nach der Erstellung der Einzelhandelsuntersuchungen aus dem Jahr 2006 gab es Veränderungen bei der Branchensystematik. Alle Werte wurden jeweils an die aktuelle Branchensystematik angepasst. GMA-Untersuchungen 2006 und 2013 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)					

In der **Balver Innenstadt** ist im Vergleich zur Angebotsausstattung aus dem Jahr 2006 ein deutlicher Rückgang der Betriebe (-11 Betriebe) und der Gesamtverkaufsfläche (- 1.050 m<sup>2</sup> VK) festzustellen. Zurückzuführen ist dies u. a. auf die Schließung des Drogenmarktes Schlecker, des Modeanbieters Modehaus Gerken und des Elektroanbieters Schulte. Der Ergänzungsbereich Hönnetalstraße hingegen weist eine konstante Entwicklung der Betriebsanzahl (+ 1 Betrieb) und einen leichten Anstieg der Verkaufsflächen auf (+ 450 m<sup>2</sup>).

## 2. Nachfragesituation

### 2.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Balve

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsstandortes Balve stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Balve wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Angebotssituation in Balve
- Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Balve und im Umland
- Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung in Form einer Passantenbefragung (vgl. Kapitel II.)
- verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Balve und im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

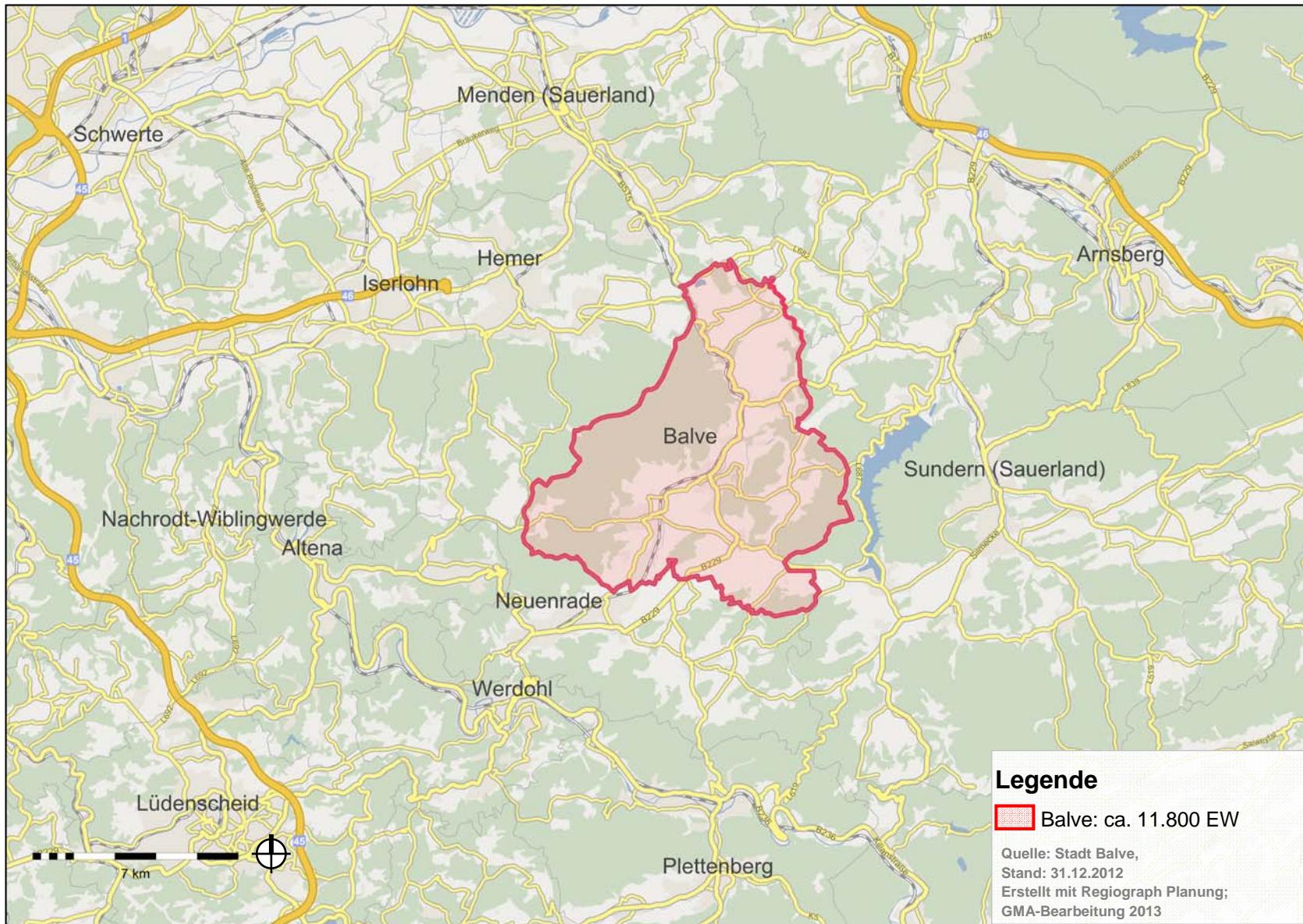
Bei der durchgeführten Kundenwohnorterhebung in Form einer Passantenbefragung wurden insgesamt 480 Personen befragt. Von ihnen stammen ca. 79 % aus der Stadt Balve (vgl. Kapitel II). Folglich kamen 21 % der befragten Passanten von außerhalb der Stadt Balve. Dabei stellten die Bewohner aus Neuenrade mit 8 % der befragten Passanten den größten Anteil dar. Stellt man diese jedoch in das Verhältnis mit den Neuenrader Einwohnern insgesamt, ergibt sich lediglich eine geringe Kundenbeziehung von unter 1 %.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung und der sonstigen für das Marktgebiet entscheidenden, bereits erläuterten Faktoren umfasst das Marktgebiet des Einzelhandels Balves im Wesentlichen das eigene Stadtgebiet; d. h. Balve ist als „**Selbstversorgergemeinde**“ zu bewerten. Darüber hinaus bestehen für den Einzelhandelsstandort Balve in gewissem Maße auch Marktwirkungen aus den Nachbarkommunen. Diese Einkaufsverflechtungen rechtfertigen jedoch aufgrund der geringen Verflechtungintensität keine Ausweisung eines überörtlichen Markgebietes. Damit hat sich das Markgebiet der Stadt Balve seit dem Jahr 2006 nicht verändert; es umfasst aktuell ein Einwohnerpotenzial von rd. 11.800 Einwohnern<sup>1</sup>.

Nicht alle in Balve ansässigen Einzelhandelsbetriebe strahlen im gleichen Umfang in das Marktgebiet aus. Es handelt sich hierbei um durchschnittliche Werte. Insbesondere die Betriebe des langfristigen Bedarfs können ein überörtliches Einzugsgebiet erschließen, wobei hier die Reichweite einzelner Betriebe stark unterschiedlich ist. Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes wohnhaft sind, werden im Folgenden als Streumsätze ausgewiesen.

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Balve, Stand: 31.12.2012.

**Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Balve**



## 2.2 Kaufkraftpotenzial für den Balver Einzelhandel

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland im Jahr 2011 bei ca. 5.349 €.

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel                   ca. 1.810 € p. a.
- Nichtlebensmittel                               ca. 3.539 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der regionale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.<sup>1</sup>

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von **ca. 64,0 Mio. €**(vgl. Tabelle 8).

Differenziert nach **Hauptwarengruppen** entfallen

- ca. 21,7 Mio. € (= ca. 34 %) auf Nahrungs- und Genussmittel und
- ca. 42,3 Mio. € (= ca. 66 %) auf Nichtlebensmittel.

<sup>1</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2012: Werte über 100 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Für die Stadt Balve liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 101,4. Kaufkraftkoeffizienten der Nachbarkommunen: Arnsberg 99,8, Hemer 96,5, Iserlohn 99,4, Menden 99,5, Neuenrade 105,0, Sundern (Sauerland) 102,2, Werdohl 94,9.

**Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet**

Branchen	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	<b>21,7</b>
Gesundheit, Körperpflege	7,7
Blumen, zoologischer Bedarf	1,4
Bücher, Schreib-, Spielwaren	3,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	8,2
Elektrowaren, Medien, Foto	5,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,4
Optik, Uhren, Schmuck	1,3
sonstige Sortimente*	3,0
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>64,0</b>

\* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör, Musikinstrumente  
GMA-Berechnungen 2013 (ca.-Werte, gerundet)

### 2.3 Kaufkraftprognose für den Balver Einzelhandel bis 2020

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Balve bis zum Jahr 2020 steht vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

- Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d. h. es werden keine größeren Veränderungen des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens erwartet.
- Der Ausgabenanteil des Einzelhandels am verfügbaren Einkommen wird im Wettbewerb der Ausgabepositionen weiter zurückgehen.

- Die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel steigen nominal von ca. 5.349 € im Jahr 2011 auf ca. 5.522 € im Jahr 2020.
- Die Bevölkerungszahl in Balve ist sinkend; Grundlage für die Einschätzung der Bevölkerungszahl im Jahr 2020 ist das in Kapitel I., 4.2 dargestellte Entwicklungs-szenario.

Im Balver Stadtgebiet kann unter Verwendung dieser Kriterien im Jahr 2020 mit einem Kaufkraftvolumen von **ca. 63,5 Mio. €** gerechnet werden. Im Vergleich mit dem Jahr 2011 entspricht das für 2020 erwartete Kaufkraftvolumen einem leichten Rückgang von ca. - 0,5 Mio. € (- 0,8 %). Dementsprechend spiegelt sich der prognostizierte Bevölkerungs-rückgang auch in einem nominalen Rückgang der Kaufkraft wider.

### **3. Bewertung und Empfehlungen**

#### **3.1 Kennziffern**

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die abso-luten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsan-gebotes der Stadt Balve.

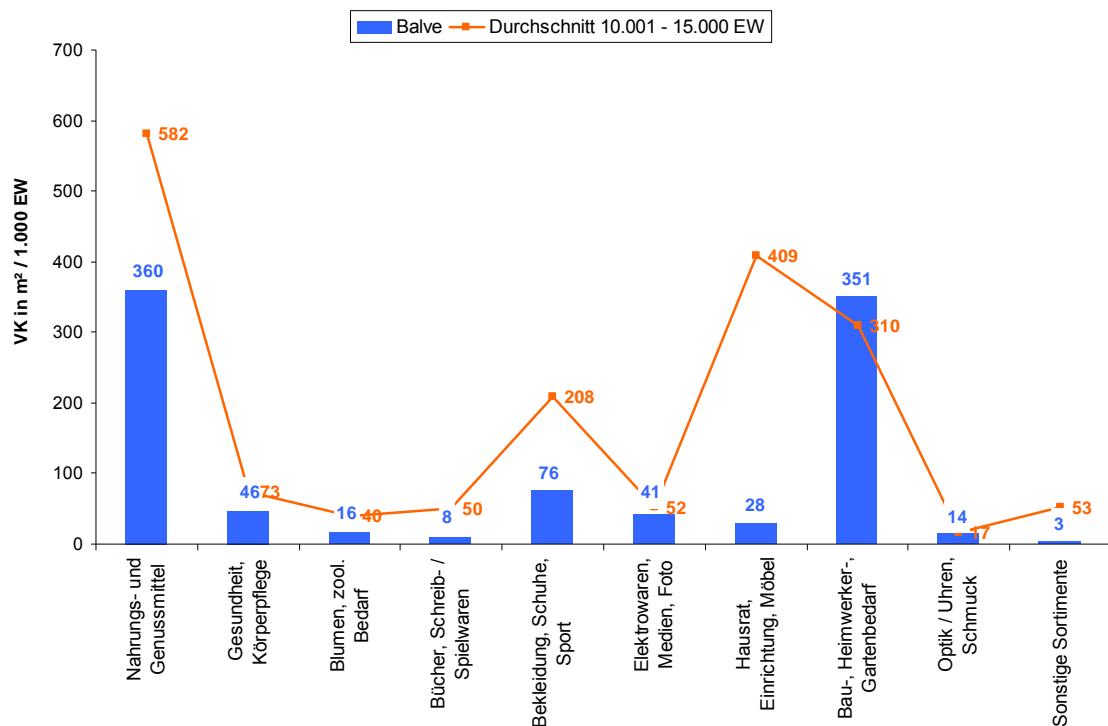
Hierzu ist anzumerken, dass der Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes darstellen kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – dif-ferenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstand-ortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebsty-penstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden.

### 3.1.1 Verkaufsflächenausstattung

Die branchenbezogene Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner** in der Stadt Balve zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer<sup>1</sup> insbesondere in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Husrat / Einrichtung / Möbel eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung besteht. Eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen nur in der Branche Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf gegeben. Neben den genannten Branchen ist grundsätzlich ein Nachholbedarf in der Branche Bücher, Schreib- und Spielwaren und den sonstigen Sortimenten erkennbar.

**Abbildung 18: Relative Verkaufsflächenausstattung im Vergleich**



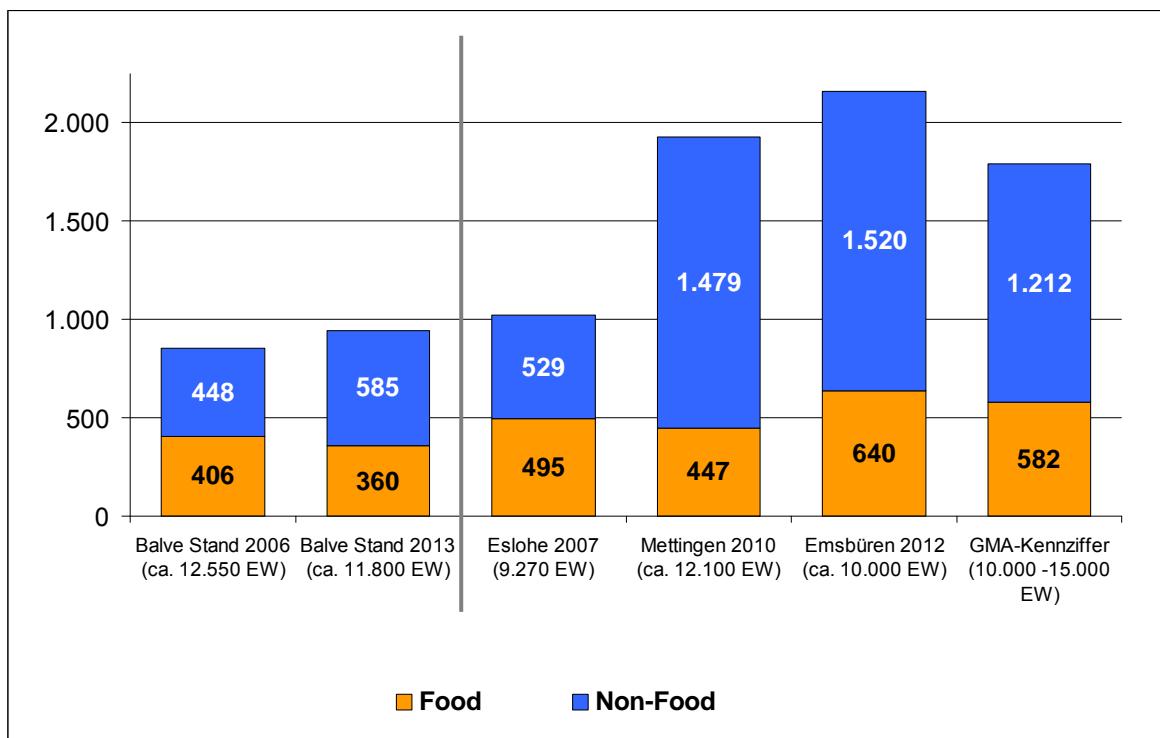
GMA-Erhebung 03/2013

GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 10.000 - 15.000 Einwohnern. Für ein besseres Verständnis der Einzelhandelsausstattung der Stadt Balve ist es hilfreich, die Situation auch im Vergleich mit anderen Kommunen zu betrachten.

<sup>1</sup> Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und in Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung 2009 wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt (davon 66 in der Größenordnung zwischen 10.001 – 15.000 Einwohner).

Als Vergleich werden Werte aus anderen Städten herangezogen, deren zentralörtliche Funktion und Lage sowie Einwohnerzahl mit Balve vergleichbar sind. Als weitere Vergleichsmöglichkeit dienen Durchschnittswerte deutscher Kommunen ähnlicher Größe (ca. 10.000 – 15.000 Einwohner). Diese Vergleichskennziffern stellen lediglich Orientierungswerte dar und sind nicht als Zielvorgaben o. ä. zu verstehen.

**Abbildung 19: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich**



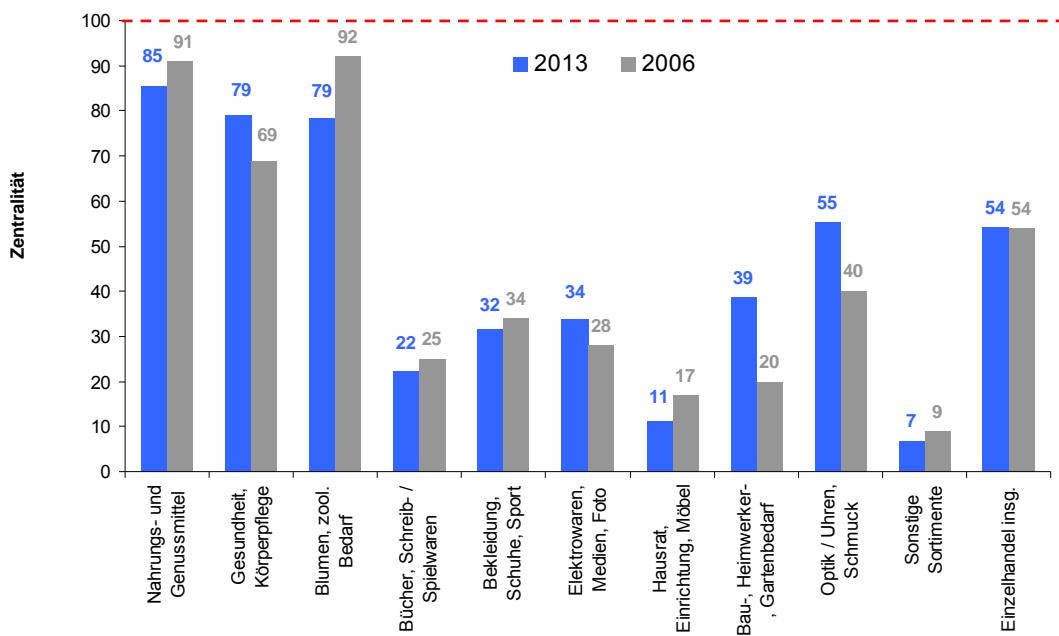
Quelle: GMA-Erhebungen 03/2013, GMA-Kennziffernstudie

Die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner in Balve liegt, sowohl im Vergleich zu den Referenzkommunen als auch zur GMA-Kennziffer (vgl. Abbildung 19), in einem deutlich unterdurchschnittlichen Bereich. Im Vergleich zu 2006 ist die Verkaufsflächenausstattung in Balve im Food-Bereich leicht gesunken und im Non-Food-Bereich leicht angestiegen; dies ist v. a. auf die Verkaufsflächenausweitung im langfristigen Bedarfsbereich (Mobilbau Bauzentrum Schäfer) und gleichzeitig den Rückgang der Fachgeschäfte im Nahrungs- und Genussmittel sektor zurückzuführen.

### 3.1.2 Einzelhandelszentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Kommune für das nähere Umland sowie deren Entwicklungspotenzial dient die **gesamtstädtische Einzelhandelszentralität**.<sup>1</sup>

**Abbildung 20: Einzelhandelszentralität von Balve**



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation

Nach der Erstellung der Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2006 gab es Veränderungen bei der Branchensystematik. Alle Werte wurden jeweils an die aktuelle Branchensystematik angepasst.

GMA-Berechnungen 2013 (ca.-Werte, gerundet)

Die Betrachtung der gesamtstädtischen Einzelhandelszentralität zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Balve insgesamt deutlich weniger Umsätze getätigt werden; d. h. Kaufkraft fließt ab. Eine Zentralitätskennziffer von 54 deutet auf einen Kaufkraftabfluss hin. Kaufkraftzuflüsse sind in keiner Warenguppe zu konstatieren. Kaufkraftabflüsse bestehen v. a. in den Sortimenten Bücher, Schreib- Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Hausrat, Einrichtung, Möbel und Bau-, Heimwerker- und

<sup>1</sup> Die gesamtstädtische Einzelhandelszentralität stellt den in Balve getätigten Einzelhandelsumsatz der in Balve vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei per Saldo auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Gartenbedarf. Im Vergleich zur Situation aus dem Jahr 2006 ist die Zentralität der Gesamtstadt gleich geblieben.

### 3.2 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, welcher Anteil der Kaufkraft der Balver Wohnbevölkerung durch den Balver Einzelhandel vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss). Dabei werden u. a. die Ergebnisse der Passantenbefragung berücksichtigt.

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung der Stadt Balve mit dem Kaufkraftpotenzial in Balve lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel der Stadt Balve insgesamt stellt sich die Berechnung wie folgt dar:

ca. 34,7 Mio. €	Gesamtumsatz
- ca. 5,9 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
= ca. 28,8 Mio. €	Umsatz der Wohnbevölkerung der Stadt Balve

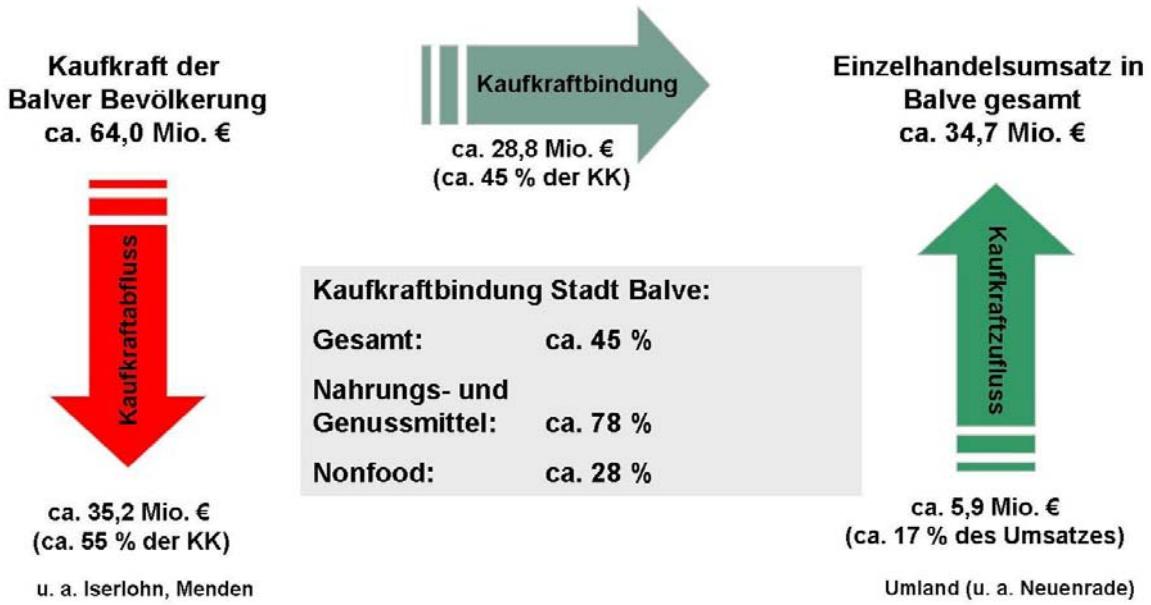
ca. 28,8 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung : ca. 64,0 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung

**= ca. 45 % Kaufkraftbindung.**

Der Einzelhandel in der Stadt Balve bindet gegenwärtig insgesamt ca. 45 % der vorhandenen Kaufkraft, d. h. ca. 55 % der Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte ab. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentsspezifisch große Unterschiede (vgl. Tabelle 9). Die höchste bzw. beste Kaufkraftbindungsquote wird im Nahrungs- und Genussmittelsektor erreicht (ca. 78 %). Ebenfalls hohe Kaufkraftbindungsquoten liegen in der Warengruppen Gesundheit, Körperpflege (ca. 67 %). Die niedrigsten Kaufkraftbindungsquoten weisen die sonstigen Sortimente des langfristigen Bedarfs, insbesondere Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie GPK, Haushaltswaren auf. Der örtliche Einzelhandel bindet im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (mit Ausnahme der Branche Optik, Uhren,

Schmuck mit ca. 53 %) insgesamt nur relativ geringe Anteile der örtlichen und überörtlichen Kaufkraft.

**Abbildung 21: Kaufkraftströme in Balve**



GMA-Berechnungen 2013 (ca.-Werte, gerundet)

**Tabelle 9: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. € (Balve)	Gesamt- umsatz in Mio. € (Balve)	Kaufkraftbindung in Balve		Kaufkraftabfluss aus Balve		Umsatz mit auswärti- gen Kun- den
			in Mio. €	in % der Kaufkraft	in Mio. €	in % der Kaufkraft	
Nahrungs- und Genussmittel	21,7	18,5	16,8	78	4,8	22	1,7
Gesundheit, Körperpflege	7,7	6,1	5,2	67	2,5	33	0,9
Blumen, zoologischer Bedarf	1,4	1,1	0,6	39	0,9	61	0,6
Bücher, Schreib-, Spielwaren	3,1	k. A.	0,7	21	2,5	79	< 0,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	8,2	2,6	2,0	24	6,3	76	0,7
Elektrowaren, Medien, Foto	5,9	2,0	1,3	22	4,6	78	0,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6,2	0,7	0,6	9	5,7	91	0,1
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,4	2,1	0,9	16	4,6	84	1,2
Optik, Uhren, Schmuck	1,3	0,7	0,7	53	0,6	47	< 0,1
sonstige Sortimente*	3,0	k. A.	0,2	6	2,8	94	< 0,1
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>64,0</b>	<b>34,7</b>	<b>28,8</b>	<b>45</b>	<b>35,2</b>	<b>55</b>	<b>5,9</b>

\* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)  
k. A. aus datenschutzrechtlichen Gründen kein Ausweis möglich  
GMA-Berechnungen 2013 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

### 3.3 Entwicklungspotenziale und Defizite in der Branchenstruktur

Die quantitative Analyse der Verkaufsflächenausstattung hat Potenziale insbesondere in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Hausrat, Einrichtung, Möbel aufgezeigt. Hinsichtlich der Einzelhandelszentralität der Stadt Balve zeigen sich in allen Branchen Werte unterhalb einer ausgewogenen Umsatz-Kaufkraft-Relation. Die aus der quantitativen und qualitativen Analyse abzuleitenden Entwicklungspotenziale zur Stärkung der Stadt Balve in seiner Funktion als Grundzentrum werden nachfolgend branchenspezifisch erläutert. Dabei handelt es sich um Empfehlungen, die als Orientierung für die **städtbaulich und versorgungsstrukturell sinnvolle Einzelhandelsentwicklung** in Balve zu sehen sind.

Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist unter quantitativen Gesichtspunkten eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Die Zentralität von 85 deutet auf eine sich auf das Stadtgebiet konzentrierende Bedeutung hin. Wesentliche Anbieter stellen vor allem der Lebensmittelvollsortimenter Kaufpark und die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl am Ergänzungsbereich Hönnetalstraße dar. Ergänzt werden diese durch das Lebensmittelgeschäft Markant in der Balver Innenstadt. Markant verfügt aufgrund seiner siedlungsräumlich integrierten Lage über eine Funktion als Nahversorger. Die an der Hönnetalstraße ansässigen Lebensmittelanbieter erfüllen die Funktion als Nahversorger nur eingeschränkt, dies ist v. a. auf ihre autokundenorientierten Lage zurückzuführen. Ergänzt werden die genannten Märkte durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter (zwei Getränkemärkte, Weinfachgeschäft, Hofladen). Insgesamt gibt es folglich einen Supermarkt, ein kleines Lebensmittelgeschäft und zwei Lebensmitteldiscounter, die sich in Gänze auf den Kernort Balve konzentrieren. Der Marktauftritt und die Dimensionierung der Lebensmitteldiscounter sind im Wesentlichen als zeitgemäß zu bewerten, bei dem Vollsortimenter Kaufpark und vor allem bei dem Lebensmittelgeschäft Markant zeigen sich hinsichtlich des Marktauftritts jedoch zum Teil qualitative Defizite. Der Anbieter Markant stellt hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung ( $< 400 \text{ m}^2 \text{ VK}$ ) keinen zeitgemäßen Lebensmittelanbieter mehr dar. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Verkaufsflächenerweiterung und qualitative Aufwertung im Vollsortiment zu empfehlen. Dies kann durch die Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Anbieter (Markant, Kaufpark) erreicht werden. Darüber hinaus ist eine grundsätzliche Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in den ländlich geprägten Ortsteilen (z. B. Garbeck, Beckum) wünschenswert. Eine Möglichkeit stellen dabei alternative Nahversorgungskonzepte dar.

In der Warengruppe **Gesundheit / Körperpflege** besteht unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten eine gute Ausstattung. Dabei handelt es sich um den Drogeriemarkt Rossmann an der Hönnetalstraße und zwei Apotheken in der Innenstadt. Ergänzt werden diese durch die Randsortimente der Lebensmittelanbieter. Aktuell besteht kein wesentlicher Handlungsbedarf; ggf. ist die Erweiterung des Anbieters Rossmann auf eine marktübliche Größenordnung zu prüfen.

Die quantitative und qualitative Ausstattung in der Warengruppe **Blumen, zoologischer Bedarf** ist im Bereich des zoologischen Bedarfs als ausbaufähig einzustufen. Im Bereich Blumen sind mehrere Fachgeschäfte ansässig, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht. Im zoologischen Bedarf ist lediglich auf die Teilsortimente der Anbieter Kiebitz Markt und Raiffeisen Hellweg hinzuweisen. Die Kaufkraftbindung der gesamten Warengruppe beläuft sich gegenwärtig auf insgesamt 39 %, folglich ist dabei vor allem im Bereich des zoologischen Bedarfs die Erweiterung der bestehenden Teilsortimente der beiden Anbieter wünschenswert<sup>1</sup>.

Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe **Bücher, Schreib- und Spielwaren** liegt insgesamt in einer unterdurchschnittlichen Größenordnung. Die Kaufkraftbindung liegt mit rd. 21 % auf einem ebenfalls unterdurchschnittlichen Niveau. In der Innenstadt ist auf ein inhabergeführtes Schreibwarenfachgeschäft (Schreiben und Schenken) hinzuweisen. Im Bereich Spielwaren und Bücher sind keine Anbieter im Balver Stadtgebiet ansässig; dort kann lediglich im Bereich der Spielwaren auf das Teilsortiment des Fachgeschäftes Spiel & Haushalt Anton Grewe in der Innenstadt und auf das Randsortiment des Anbieters Raiffeisen Hellweg zurückgegriffen werden. Eine qualitative und quantitative Aufwertung des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, vor allem im Bereich Bücher und Spielwaren, wäre wünschenswert. Dabei ist eine Erweiterung der bestehenden Anbieter anzuregen.

Eine insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung mit deutlichen Kaufkraftabflüssen ist für den Bereich **Bekleidung, Schuhe, Sport** festzuhalten, wenngleich einige Betriebe vorhanden sind. Im Balver Stadtgebiet sind der Textildiscounter Kik (Ergänzungsbereich Hönnetalstraße), drei Bekleidungsfachgeschäfte, ein Schuhfachgeschäft und ein Fachgeschäft für Lederwaren (inkl. Geschenkartikel) in der Innenstadt sowie ein weiteres Schuhfachgeschäft im Ortsteil Garbeck zu verorten. Im Sportsektor ist kein Anbieter ansässig.

<sup>1</sup> Aktuell ist die Schließung des Kiebitz Marktes an der Hönnetalstraße im Gespräch. Im Fall einer tatsächlichen Betriebsaufgabe ist die Erweiterung im zoologischen Bedarf gutachterlich verstärkt zu empfehlen.

Die quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung spiegeln auch der Vergleich der Verkaufsflächenausstattung und die Einzelhandelszentralität von 32 wider. Aus gutachterlicher Sicht ist ein Angebotsausbau im Bekleidungs- und Sportsegment im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wünschenswert.

Bei **Elektrowaren, Medien, Foto** sind neben dem Lampenfachgeschäft Lichterhaus Balve im Ortsteil Beckum weitere inhabergeführte Fachgeschäfte (Radio TV Helmut Schweitzer, Radio Fernsehen GmbH Hans Staffel, Computer Service Koch etc.) in der Innenstadt vertreten. Die bestehenden Anbieter binden lediglich eine Kaufkraft von rd. 22 %, so dass eine qualitative und quantitative Aufwertung in dieser Branche durch ergänzende Fachgeschäfte bzw. den Ausbau der bestehenden Anbieter wünschenswert, jedoch marktseitig kaum realistisch ist.

Die Ausstattung in der Branche **Hausrat, Einrichtung, Möbel** ist in Balve als stark unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Angebotsstruktur ist von vereinzelten inhabergeführten Fachgeschäften in den Warengruppen Haushaltswaren, Antiquitäten und Heimtextilien (u. a. Spiel & Haushalt Anton Grewe, Handarbeitsfachgeschäft Hamer, Gardinenstudio Menke) geprägt. Ein Anbieter im Möbelsegment ist nicht gegeben. Neben diesen großteils in der Innenstadt ansässigen Fachgeschäften ist auf die Randsortimente des Anbieters Raiffeisen Hellweg hinzuweisen. Eine Ergänzung in dieser Branche ist einerseits bei der Komplementierung der bestehenden Angebote in der Innenstadt und andererseits im Möbelsegment wünschenswert, marktseitig jedoch v. a. im Möbelsegment nicht realistisch.

Die Ausstattung in der Warengruppe **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist infolge der ansässigen Betriebe (v. a. Mobau Bauzentrum Schäfer, Raiffeisen Hellweg, Kiebitz Markt) aktuell als gut zu bewerten. Im Zuge dessen ist in diesem Bereich aktuell kein Handlungsbedarf abzuleiten. Bei einer möglichen Geschäftsaufgabe des Kiebitz Marktes kann v. a. der Ausbau im Gartensegment zukünftig von Belang sein.

Auch in der Warengruppe **Optik, Uhren / Schmuck** ist in folge der in der Innenstadt ansässigen Betriebe (Optik Arens, Hörcenter Dirks, Uhren-Optik Biggemann) als gut zu bezeichnen. Größerer Handlungsbedarf besteht daher aktuell nicht.

Im Bereich der **sonstigen Sortimente** ist auf eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung hinzuweisen. Mögliche Entwicklungspotenziale sind grundsätzlich im Fahrradhandel und im spezialisierten Einzelhandel (z. B. Angelzubehör, Sportgeräte, Musikalien) zu sehen. Größerer Handlungsbedarf besteht aktuell jedoch nicht.

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
----------------------	--------------

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel	3
Abbildung 2:	Entwicklung des deutschen Bruttoeinzelhandelsumsatzes	5
Abbildung 3:	Nahversorgungsrealität zwischen konträren Anforderungen	6
Abbildung 4:	Herkunft der befragten Passanten nach Standorten	20
Abbildung 5:	Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt Balve	21
Abbildung 6:	Einkaufshäufigkeit am Ergänzungsbereich Hönnetalstraße	22
Abbildung 7:	Einkaufshäufigkeit außerhalb der Innenstadt / des Ergänzungsbereiches	22
Abbildung 8:	Verkehrsmittelwahl beim Einkauf in der Innenstadt Balve	23
Abbildung 9:	Verkehrsmittelwahl beim Einkauf in der Hönnetalstraße	23
Abbildung 10:	Verkehrsmittelwahl beim Einkauf außerhalb der Innenstadt / des Ergänzungsbereiches Hönnetalstraße	24
Abbildung 11:	Einkaufshäufigkeit bei Waren des kurzfristigen Bedarfs	25
Abbildung 12:	Einkaufshäufigkeit bei Waren des mittelfristigen Bedarfs	26
Abbildung 13:	Einkaufshäufigkeit bei Waren des langfristigen Bedarfs	27
Abbildung 14:	Einzelhandelsbestand nach Lagekategorien	31
Abbildung 15:	sortimentsspezifische Verkaufsflächen nach Lagekategorien	32
Abbildung 16:	Betriebsgrößenstruktur	34
Abbildung 17:	Verkaufsflächenentwicklung in Balve	35
Abbildung 18:	Relative Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	42
Abbildung 19:	Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	43
Abbildung 20:	Einzelhandelszentralität von Balve	44
Abbildung 21:	Kaufkraftströme in Balve	46

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Stadt Balve und zentralörtliche Funktion	14
Karte 2:	Nutzungsstruktur Innenstadt Balve und Ergänzungsbereich Hönnetalstraße	18
Karte 3:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Balve	38

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	6
Tabelle 2:	Einwohner nach Ortsteilen in Balve	15
Tabelle 3:	Einwohnerprognose für den Zeitraum 2011 – 2020	16
Tabelle 4:	Personenmerkmale der befragten Personen	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	29
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen	30
Tabelle 7:	Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Balve seit 2006	36
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet	40
Tabelle 9:	Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	47