

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Balve

Ausschuss „Umwelt, Stadtentwicklung, Bau“

Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin
Saskia May, M. Eng. Stadtplanung
Balve, 12.03.2024

GLIEDERUNG

- 1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Untersuchungsablauf
- 2 Einzelhandelsbestand und Entwicklungen in Balve
- 3 Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung
- 4 Sortimentsliste der Stadt Balve
- 5 Zentren- und Standortstruktur der Stadt Balve
- 6 Fazit

AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG IN BALVE

AUSGANGSLAGE

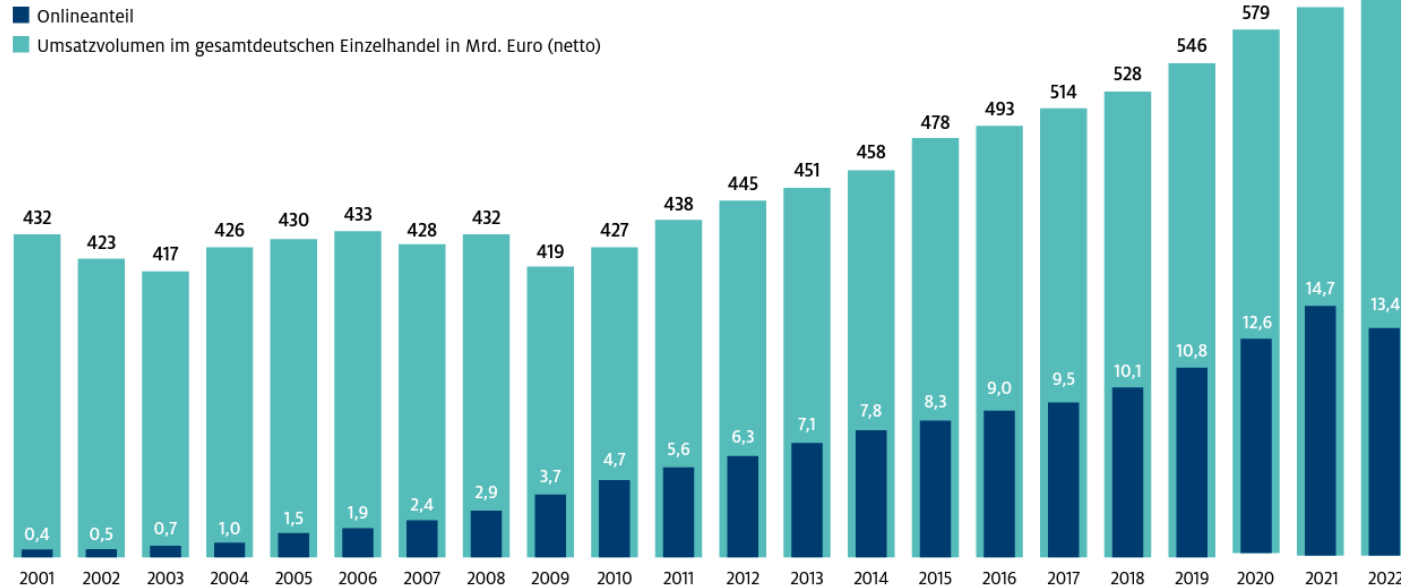
- bisheriges Einzelhandelskonzept aus **2014** (basierend auf Grundlagenuntersuchung aus 2013)
- seitdem **neue Einzelhandelsansiedlungen** und **–erweiterungen** (u. a. Ansiedlung Netto mit Bäckerei, Erweiterung Aldi und Rossmann)
- **Bedarf nach aktueller Datengrundlage** zum Einzelhandel
- Anpassung an **neue landesplanerische Vorgaben** und die **Rechtsprechung**

AUFGABENSTELLUNG:

- **Vor-Ort-Erhebung** aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet
- **Nutzungskartierung** in der Innenstadt Balve
- Überprüfung und Anpassung des **Standort- und Sortimentskonzeptes**

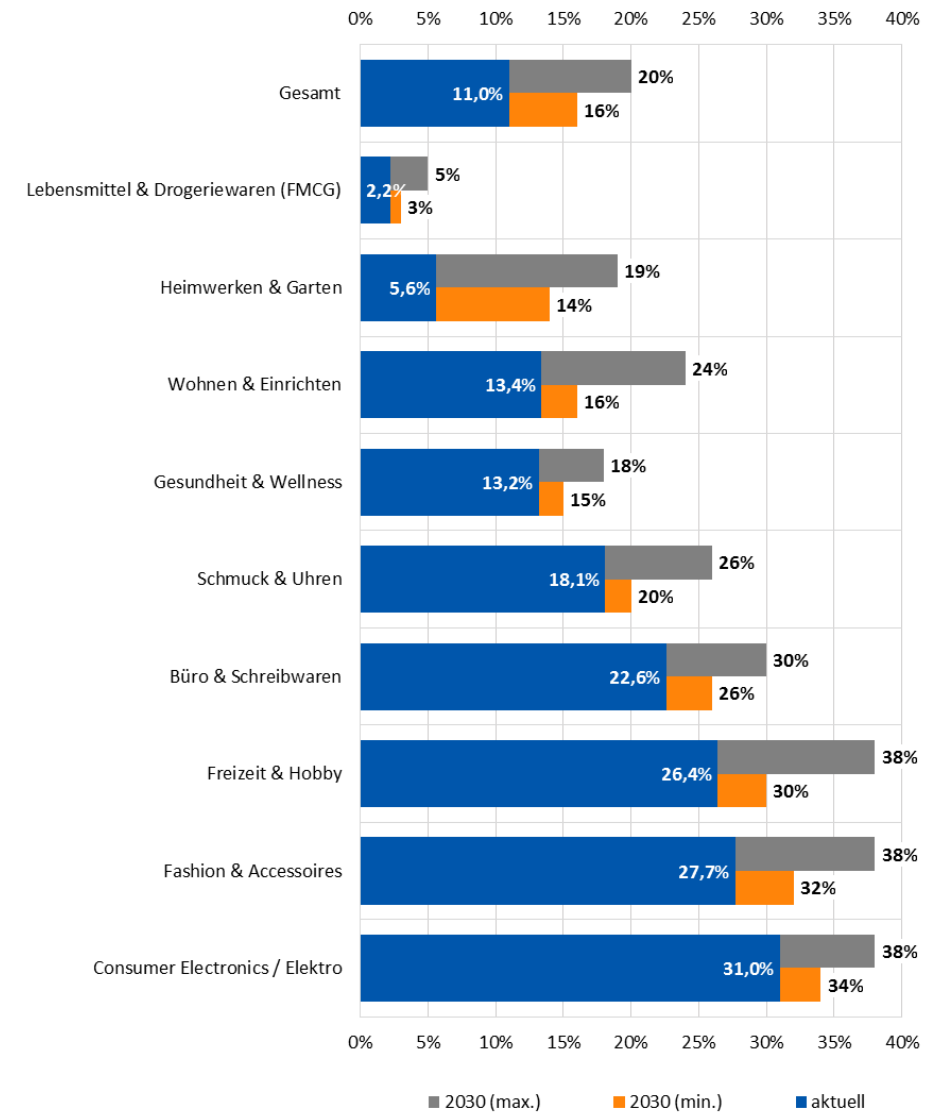
ENTWICKLUNGEN IM EINZELHANDEL ALLGEMEIN

Onlineanteil am Einzelhandel im engeren Sinne* in Prozent



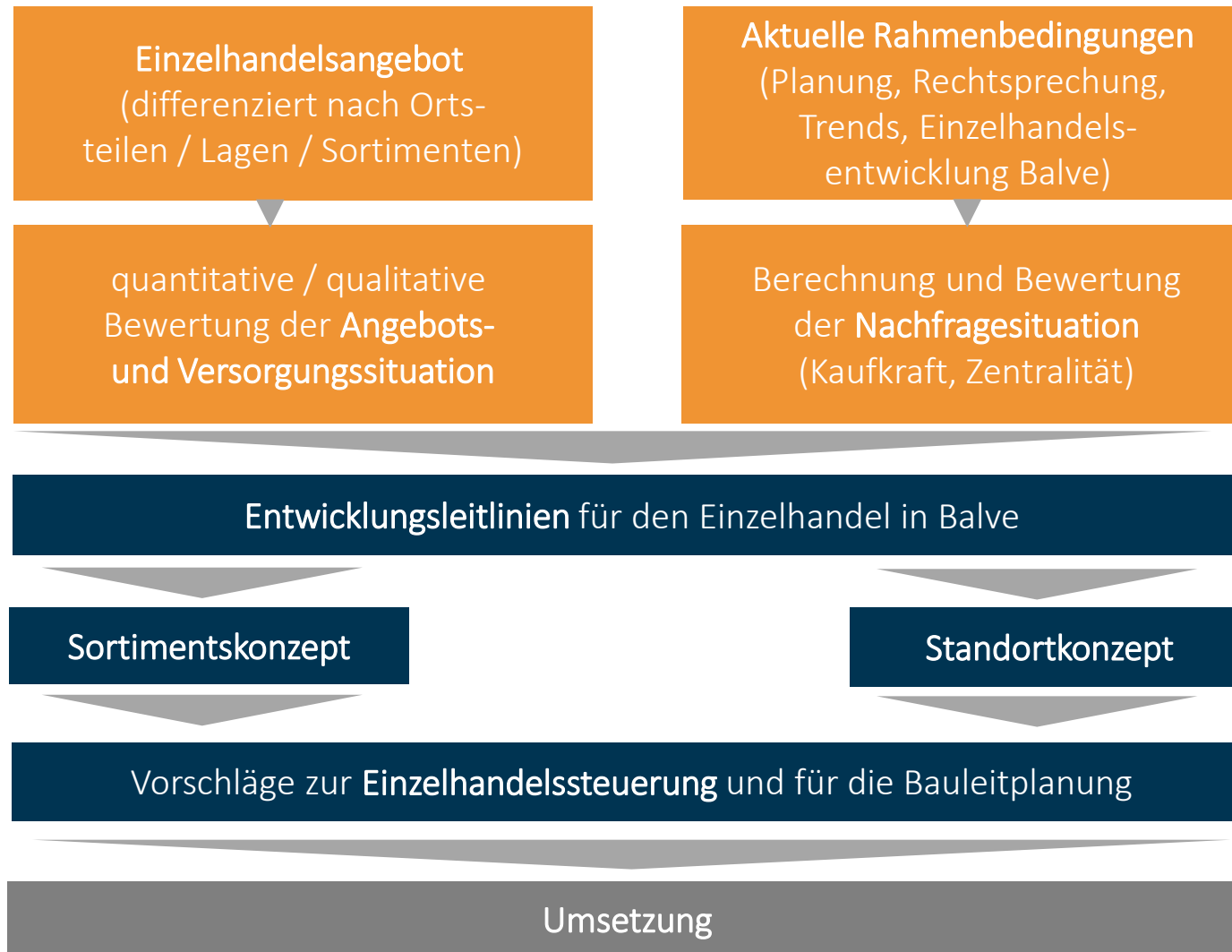
* Einzelhandel im engeren Sinne bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen in Deutschland einschließlich ihrer Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brenn- und Kraftstoffhandel.

Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2023



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

UNTERSUCHUNGSABLAUF



GMA-Darstellung 2024

EINZELHANDELSBESTAND IN BALVE 2023

Sortiment	Anzahl Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz**	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	24	50	6.000	49	29,3	65
Gesundheit/Körperpflege	3	6	840	7	5,4	12
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	2	4	295	2	1,0	2
Summe kurzfristiger Bedarf	29	60	7.135	58	35,7	79
Summe mittelfristiger Bedarf	5	11	900	7	3,1	7
Summe langfristiger Bedarf	14	29	4.285	35	6,1	14
Einzelhandel insgesamt	48	100	12.320	100	45,0	100

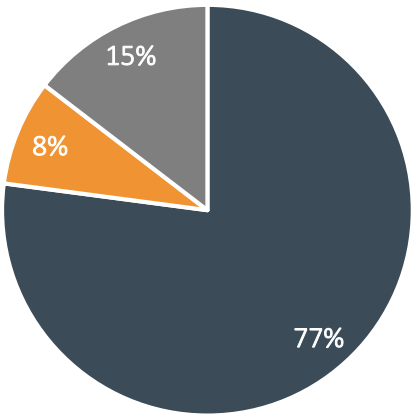
Quelle: GMA-Erhebung 2023 (Stand: 08 / 2023, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

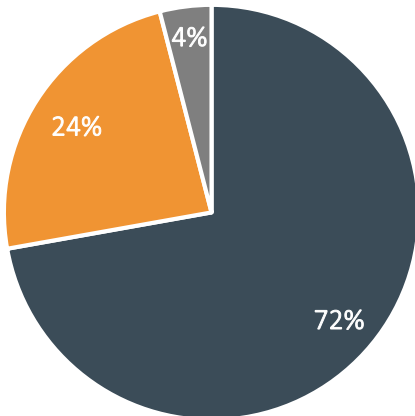
EINZELHANDELSBESTAND IN BALVE 2023

ANZAHL BETRIEBE*



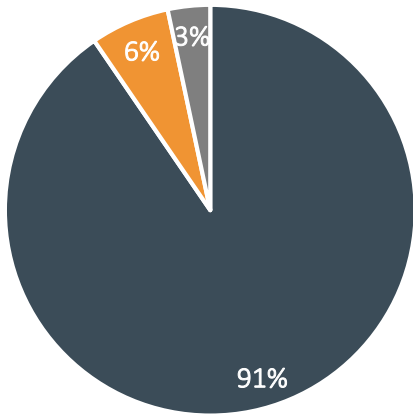
48 Betriebe
insgesamt

VERKAUFSFLÄCHE**



12.320 m² VK
insgesamt

UMSATZ**

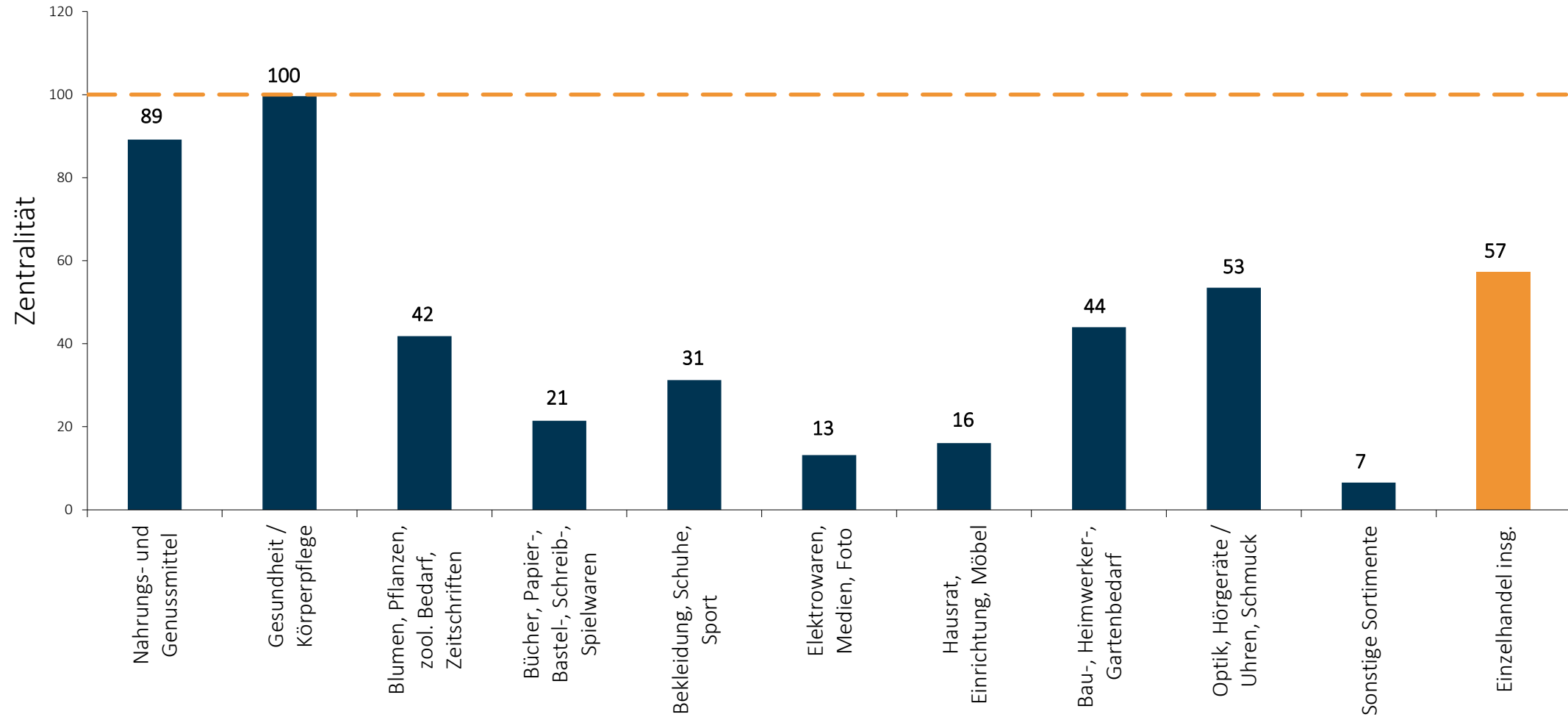


45 Mio. €
Umsatz insgesamt

■ Balve ■ Garbeck ■ Sonstiges Stadtgebiet

Quelle: GMA-Erhebung 2023 (Stand: 08 / 2023, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)
* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt
** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

EINZELHANDELSZENTRALITÄT – VERHÄLTNIS VON UMSATZ UND KAUFKRAFT



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

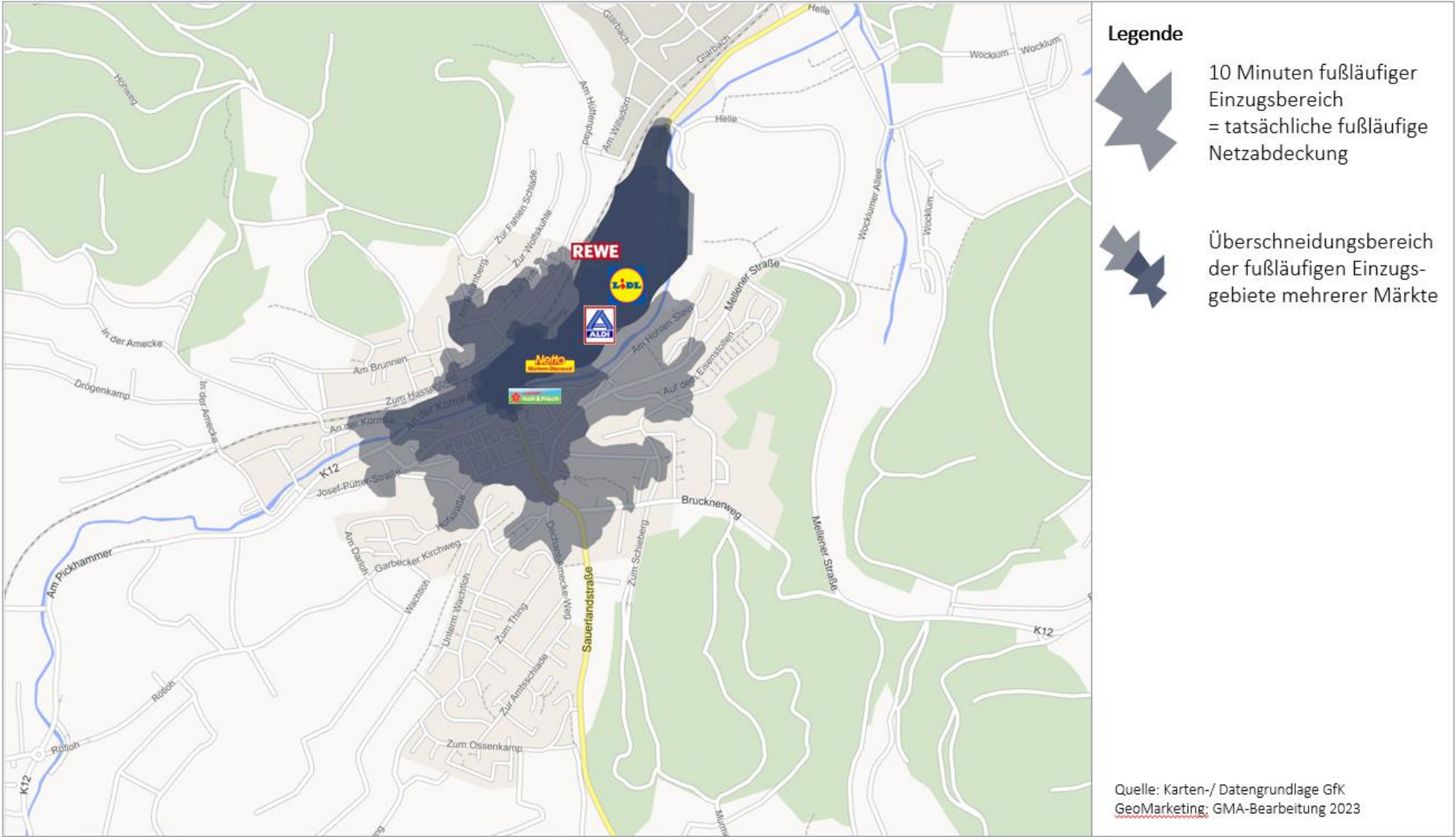
ENTWICKLUNGEN 2013 – 2023

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

Quelle: GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), GMA-Erhebung August 2023 im Vergleich zur Einzelhandelserhebung 2013, vgl. GMA, Grundlagenuntersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Balve, 2013.

*Einwohnerstände: Stadt Balve, Stand 31.12.2013 bzw. 31.12.2023, jeweils nur Hauptwohnsitze.

NAHVERSORGUNGSSITUATION



STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN ZUR EINZELHANDESENTWICKLUNG



GMA-Darstellung 2023

SORTIMENTSLISTE (I) – NAHVERSORGUNGS- UND ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
– pharmazeutische Artikel – Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> – <u>Bücher</u> – <u>Spielwaren</u> – <u>Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf</u> – Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> – <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> – Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe – <u>Schuhe, Lederwaren</u> – <u>Sportartikel inkl. Sportbekleidung, -schuhe</u>, ohne Großgeräte – <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, Wohnaccessoires, Dekoartikel – Kunstgewerbe, Antiquitäten – Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien, Gardinen und -zubehör – <u>Uhren, Schmuck</u> – Optik, Akustik – Musikalien, Musikinstrumente – Briefmarken, Münzen – Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) – <u>Elektrogeräte, Medien</u> (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) – Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) – Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)	– <u>Nahrungs- / Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren – <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) – Zeitschriften, Zeitungen – Schnittblumen

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2023, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

SORTIMENTSLISTE (II) – NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

Nicht zentrenrelevante Sortimente*

- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern
- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen
- Möbel (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel)
- Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken)
- Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Elektrogroßgeräte
- Büromaschinen
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Sportgroßgeräte
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung)
- Angelbedarf, Jagdbedarf
- Erotikartikel
- Auto- / Motorradzubehör
- Kinderwagen, Autokindersitze

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.
GMA-Empfehlungen 2023, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Was sind zentrale Versorgungsbereiche?

- räumlich abgrenzbare **Bereiche** einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus zukommt
- nur städtebaulich integrierte **Lagen** (BVerwG, Urteil vom 11. Okt. 2007, BVerwG, Urteil vom 17. Dez. 2009)

Wozu zentrale Versorgungsbereiche?



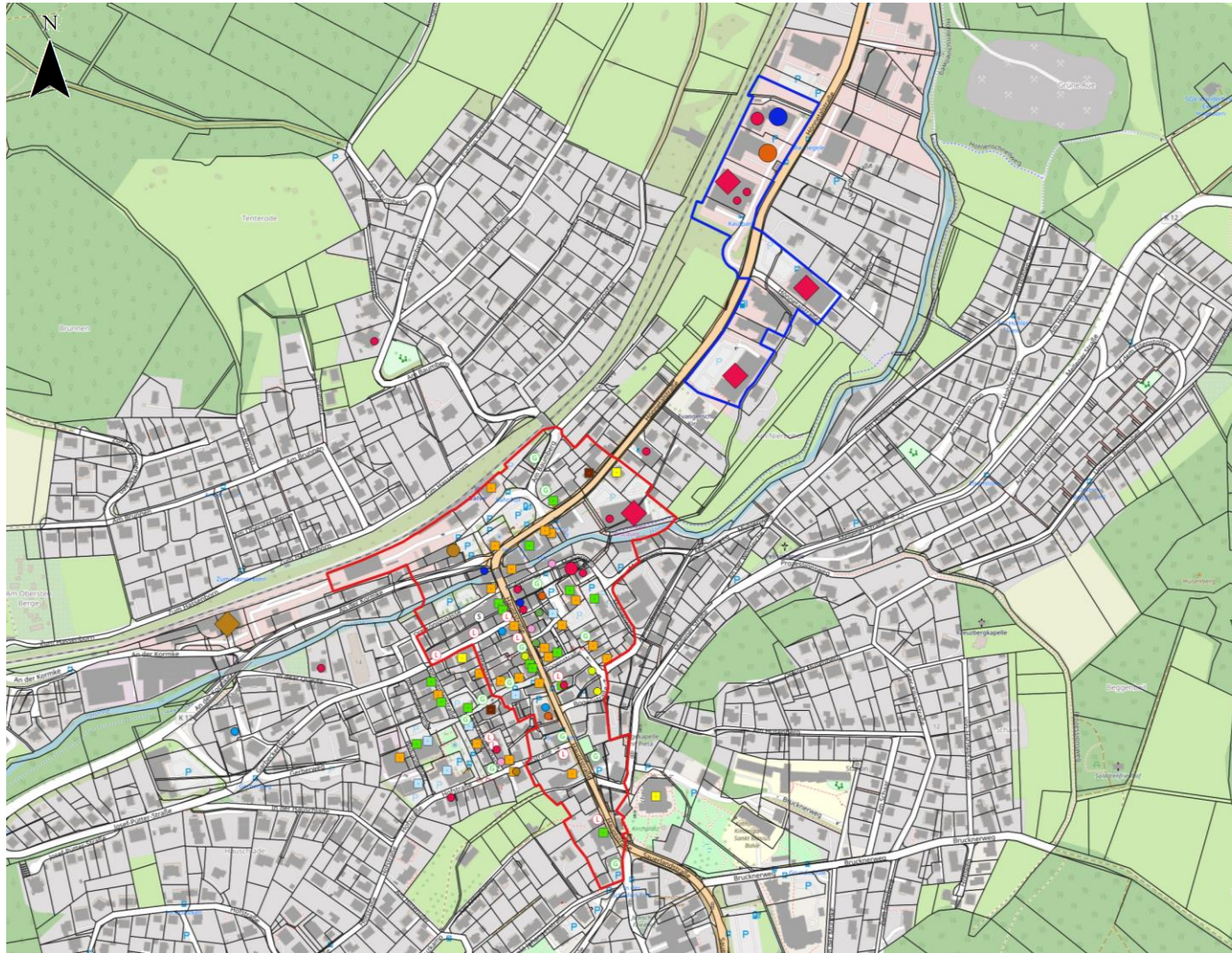
zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung



Ausweisung **schutzwürdiger Bereiche** i. S. des Baugesetzbuches

dürfen in ihrer **Funktions- und Entwicklungsfähigkeit** durch Ansiedlungen / Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben in der Standortkommune / Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt werden

ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH BALVE



- Abgrenzung ZVB 2023
- Sonderstandort Hönnetalstraße

Verkaufsflächengröße

- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, Schreib- und Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Gesundheit / Pflege
- Spielhallen / Wettbüros

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

SONSTIGE LAGEN

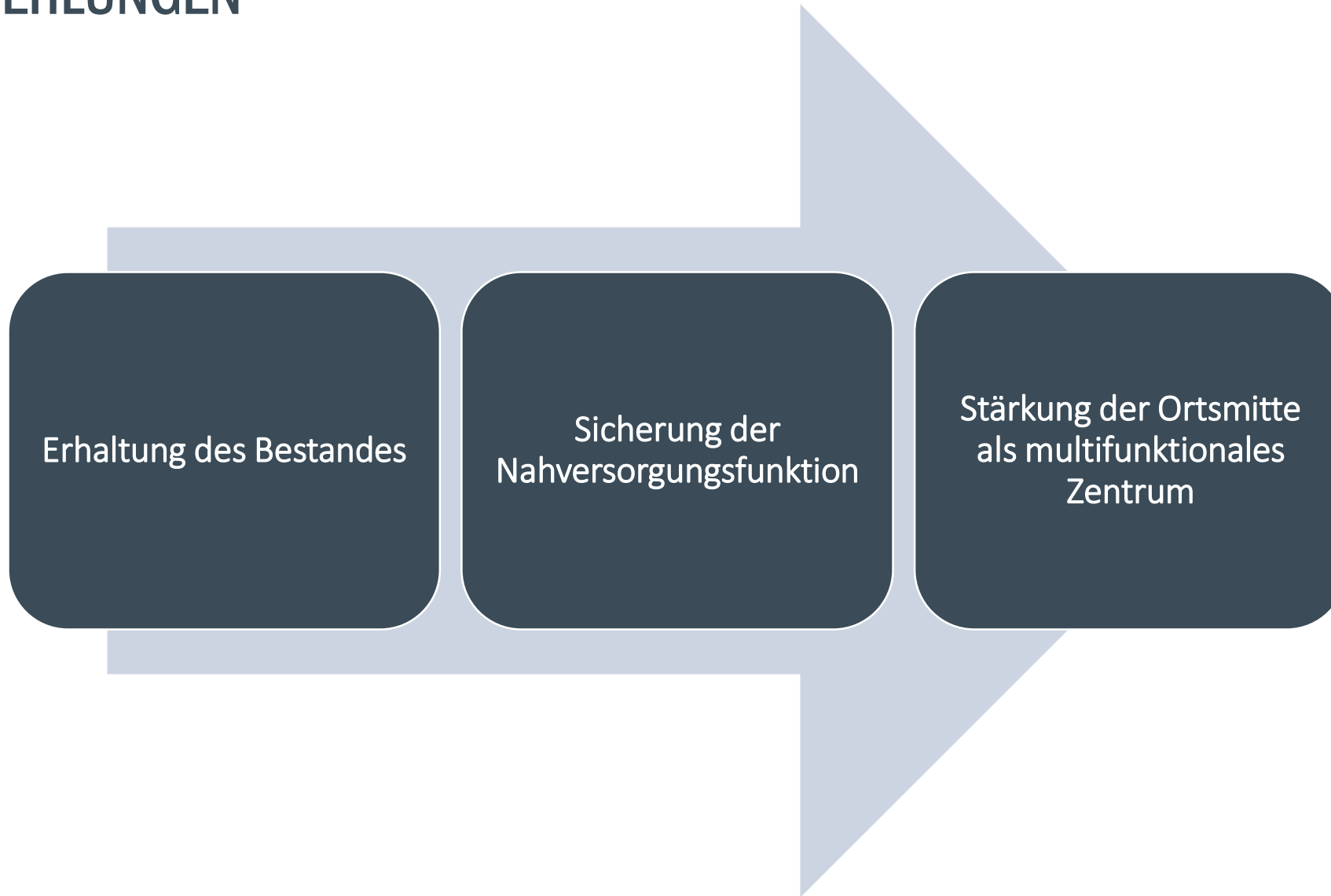
Sonstige Lage	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung
Sonderstandort Hönnetalstraße	Aldi Nord, Lidl, Rewe, Rewe Getränkemarkt, Rossmann, KiK	- Wichtige Nahversorgungsfunktion für die Gesamtstadt - Insgesamt eher autokundenorientierter Standort → Empfehlungen - langfristige Sicherung des Standorts - zukünftig keine weiteren Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen, um eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden

GMA-Empfehlungen 2023

FAZIT: VERÄNDERUNGEN SEIT 2013

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

FAZIT: EMPFEHLUNGEN



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

GMA Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Siegburger Straße 215
50679 Köln
Telefon: +49 221 – 989438-0
Mail: office.koeln@gma.biz