

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtentwicklung
Bearbeitet von: Philipp Springmann

Siegen, 02.12.2021

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen
und Liegenschaften**

09.12.2021

Kurzbezeichnung:

**Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Geis-
weid, Standort ELIH-Gelände**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften nimmt den ersten Entwurf der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände zur Kenntnis. Die Verwaltung wird gemäß VL 178/2021 die Projektbegleitung mit der Zielrichtung der Entwicklung von Einzelhandel, Wohnen und einer Kindertagesstätte auf dem Gelände fortsetzen, welche voraussichtlich in der Aufstellung eines Bebauungsplanes münden wird.

Sachverhalt / Begründung:

1. Hintergrund

Stadtweites Einzelhandelsentwicklungskonzept:

Im Dezember 2019 wurde die Fortschreibung des stadtweiten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) vom Haupt- und Finanzausschuss beschlossen und nach erfolgter Ausschreibung im Juli 2020 an das Fachplanungsbüro Stadt+Handel vergeben.

Mit der Fortschreibung des EHEK wird der Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Siegen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demografischen Veränderungen und des Strukturwandels im Einzelhandel Rechnung getragen. Über eine umfassende Grundlagendatenerhebung zur aktuellen Angebots- und Nachfragesituation werden, unter Einbeziehung der Nahversorgung, Aussagen zur momentanen Versorgungslage und Empfehlungen zur Optimierung des Einzelhandelsangebotes im gesamten Stadtgebiet, auch unter regionalen Aspekten, getroffen. Die Erarbeitung einer grundlegenden Entwicklungs- und Ausrichtungsstrategie für den Einzelhandelsstandort Siegen ist Teil der Konzepterstellung.

Darüber hinaus wird das Konzept als Grundlage für eine rechtssichere kommunale Bauleitplanung benötigt. Um zukünftig potenzielle Einzelhandelsansiedlungen zu lenken und Fehlentwicklungen ent-

gegenzuwirken, wie beispielsweise bestehende zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion zu schützen, sind die Untersuchung der aktuellen Einzelhandelsstruktur und die Aufstellung von Entwicklungszielen wichtig. Fehlentwicklungen können nur durch die Bauleitplanung wirksam und dauerhaft verhindert werden. In diesem Zusammenhang gibt ein Einzelhandelskonzept wichtige Handlungsempfehlungen und dient als zentrale Abwägungsgrundlage gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (siehe dazu Vorlagen 2660/2019 und 3011/2020).

Konzeptionsbeschluss ELIH-Gelände:

Aufgrund der schon seit langem anhaltenden Diskussion um die mögliche Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Geisweid an der Wenschstraße, wurde im Februar 2021 durch den Bauausschuss und den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften ein Konzeptionsbeschluss zur Entwicklung des ELIH-Geländes in Geisweid gefasst (siehe dazu Vorlage 178/2021). In diesem wurden die wesentlichen Zielsetzungen zu einer möglichen Umnutzung des Geländes gefasst, die der Vorhabenträger berücksichtigen muss.

Als Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wurde im Konzeptionsbeschluss festgelegt, dass durch die Stadt Siegen ein Fachplanungsbüro mit der Erstellung einer Verträglichkeitsstudie beauftragt wird. Für den Fall einer positiven Bewertung sollten dann städtebauliche Planungsvarianten vom Vorhabenträger angefordert und ein Verkehrsgutachten erstellt werden.

Als Basis für die Weiterentwicklung des Projektes war es somit wichtig, schon zu Anfang die Frage zu beantworten, „ob das ELIH-Gelände verträglich in den Zentralen Versorgungsbereich zu integrieren ist, so dass dort die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich wird. Zusätzlich zur Konzeptfortschreibung [=gesamstädtisches EHEK] ist ein separates Verträglichkeitsgutachten [jetzt Auswirkungsanalyse] zu erstellen, in dem mittels detaillierter Prüfung nachzuweisen ist, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters keine schädlichen Auswirkungen insbesondere für das Geisweider Zentrum auslöst.“

Im Anschluss an den getroffenen Konzeptionsbeschluss im Februar 2021, wurde das Büro Stadt+Handel mit der Erarbeitung der Auswirkungsanalyse für das ELIH-Gelände beauftragt.

2. Aktueller Sachstand

Am 24.11.2021 hat der Haupt- und Finanzausschuss den vorliegenden Entwurf des EHEK beschlossen. Dieser wird nun für die Dauer eines Monats offen gelegt, um nach Überprüfung und ggf. Einarbeitung der eingehenden Stellungnahmen in einer der nächsten Sitzungsfolgen als gesamstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden zu können (siehe dazu Vorlage 565/2021).

Die Aussage des Konzepts für das nördliche Stadtgebiet ist, dass eine Unterausstattung der Nahversorgung vorliegt, vor allem unter Berücksichtigung der anvisierten städtebaulichen Entwicklungen auf dem ELIH-Gelände und auf dem Schießberg-Sportplatz, die zu einer höheren Nachfrage führen werden. Für den Bereich des ELIH-Geländes und des gegenüberliegenden LIDL-Marktes wird im gesamstädtischen Konzept ein Besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS) ausgewiesen, nicht aber der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) erweitert. Damit wird noch nicht festgestellt, ob die Verträglichkeit eines Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände tatsächlich gegeben wäre, sondern dies müsste im Einzelfall durch eine konkrete Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden, die in diesem Fall parallel erarbeitet wurde. Das im Entwurf vorliegende gesamstädtische EHEK und die hier getroffenen Aussagen sind somit ohne zusätzliche Kenntnis der Auswirkungsanalyse im Rahmen der Offenlage zu bewerten und auch später anzuwenden.

Dieser Sachverhalt in Geisweid stellt kein Unikat dar, denn z.B. in den Nahversorgungszentren Niederschelden und Kaan-Marienborn werden weitere Potenzialflächen, ebenso wie es das ELIH-Gelände in Geisweid darstellt, sogar in die Zentralen Versorgungsbereichen einbezogen, für die im konkreten Ansiedlungsfall separate Gutachten den Nachweis der Verträglichkeit erbringen müssen.

Das gesamtstädtische EHEK und die ELIH-Auswirkungsanalyse sind in ihrer Anwendbarkeit folglich getrennt voneinander zu betrachten, bzw. bauen eher aufeinander auf. Das gesamtstädtische EHEK selber trifft demnach keine abschließende Regelung über eine einzelhandelsbezogene Projektentwicklung auf den Potenzialflächen wie z.B. dem ELIH-Gelände.

Im Rahmen des ersten Entwurfs der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters wurden durch Stadt+Handel insbesondere folgende Punkte untersucht:

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen
 - o Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum
- Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen
 - o Einordnung in das EHEK Siegen 2021
- Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen
 - o Einordnung in die relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW 2019

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass das Planvorhaben konform ist zur informellen Planung (EHEK Siegen 2021) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauN-VO sowie LEP NRW 2019). Es sind zudem keine negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände auf die umliegenden städtischen Bestandstrukturen zu erwarten.

Auf Basis der nun vorliegenden Erkenntnis werden die nächsten Themenstellungen (z.B. städtebauliches Konzept, Verkehrsuntersuchung...) erarbeitet und abgeprüft, bevor das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eingeleitet wird. Im Kontext dieses Verfahrens erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Nachbarkommunen (=Träger öffentlicher Belange) unter Bereitstellung sämtlicher verfahrensrelevanter Unterlagen und Gutachten, die dazu führen kann, dass sich durch die eingehenden Anregungen Veränderungs- und Anpassungserfordernisse ergeben, auch hinsichtlich der nun im ersten Entwurf vorliegenden Auswirkungsanalyse.

Finanzielle Auswirkungen ja nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer ist erfolgt. ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	--

Veranschlagung

im Finanzplan	im Ergebnisplan	Nein	Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode Sachkonto
---------------	-----------------	------	---------	--

Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO ₂ -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
Nein Ja, positiv Ja, negativ Prüfbedarf	erhebliche Reduktion geringe Reduktion geringe Erhöhung erhebliche Erhöhung	Ja Nein Unbekannt	Nein Ja
Erläuterung Klimarelevanz Die Auswirkungsanalyse selber löst keine Klimarelevanz aus. Die Frage zur Klimarelevanz wird bei einer potenziellen zukünftigen städtebaulichen Entwicklung auf dem ELIH-Gelände zu prüfen sein.			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)			

in Vertretung

gez.

Henrik Schumann
Stadtbaurat

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [Auswirkungsanalyse ELIH-Gelände](#)