

cima Goethestr. 2 50858 Köln

Loth - Städtebau und Stadtplanung
Frau Christine Loth
Marburger Tor 4 – 6

57072 Siegen

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung Gartencenter Kremer in Siegen – Stellungnahme Stadt Netphen v. 26.06.2023

Sehr geehrte Frau Loth,

wir kommen zurück auf Ihre Mail vom 14. Juli 2023 bzw. unseren telefonischen Austausch. Sie informierten uns über die eingegangene Stellungnahme der Stadt Netphen im Zuge der Beteiligung der Nachbarkommunen im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 26.06.2023).

Die Stadt Netphen weist in ihrem Schreiben insbesondere auf folgende Punkte hin:

- Die Stadt Netphen hat am 08.09.2022 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen.
- Die Stadt Netphen bestätigt die in der cima-Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigten größeren drei Anbieter im Stadtgebiet Netphen und ihre weiterhin gegebene Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs.
- Trotz dieser Lage sind nach Auffassung der Stadt Netphen die von der cima prognostizierten Umsatzumverteilungen von 11 % als erheblich und abwägungsrelevant einzustufen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei zwei Anbietern um Gartenmärkte handelt und damit das Kernsortiment diese Betriebe betroffen ist.
- Die Stadt Netphen räumt ein, dass die Landes- und Regionalplanung keine Schutzansprüche für Anbieter ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente vorsieht. Sie regt aber eine erneute Prüfung der Betroffenheit unter Beachtung der angeführten Aspekte an.

Nachfolgend nehmen wir zu den angeführten Anmerkungen und Hinweisen der Stadt Netphen wie folgt Stellung:

- Für die cima-Begutachtung wurde das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG (2009) zugrunde gelegt (vgl. cima (2022, S.19)). Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass sich das Einzelhandelskonzept der Stadt Netphen in der Fortschreibung befindet. Nach Prüfung der wesentlichen Inhalte der zwischenzeitlich vom Rat der Stadt Netphen beschlossenen Fortschreibung sieht die

24. August 2023

Ihr Ansprechpartner:
Dr. Wolfgang Haensch
T 02234-92965-17
haensch@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestr. 2
50858 Köln
T 02234 92965 17
F 02234 92965 18
cima.koeln@cima.de

Geschäftsführer:
Christian Hörmann
Martin Kremming
Roland Wölfel

Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

cima keinen Änderungsbedarf am Gutachten. Wie die Stadt Netphen selber einräumt, befinden sich die Standorte der relevanten Netphener Betriebe weiterhin außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Auch in allen übrigen Punkten ergeben sich keine für die Begutachtung des geplanten Gartencenters veränderten planungsrechtlichen Gegebenheiten.

- Prüfauftrag war die gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des o. g. Vorhabens sowie die Prüfung der raumordnerischen Vorgaben gem. LEP NRW. Für die Zentralen Versorgungsbereiche, die einen städtebaulichen Schutzanspruch genießen und bei der Untersuchung primär zu berücksichtigen sind, wurden in der Stadt Netphen keine wettbewerbsrelevanten Anbieter vorgefunden, sodass keine nachweisbaren Umverteilungseffekte zu erwarten sind. Zu diesem Punkt werden auch in der Stellungnahme der Stadt Netphen keine Bedenken geäußert.
- Für das übrige Stadtgebiet Netphen mit den genannten Anbietern Agravis Raiffeisen (Kronprinzenstraße 7), La Creativa (Siegstraße 60) und Gärtnerei Knobel (Kölner Straße 33) sind drei Anbieter unterschiedlichen Marktauftritts in Netphen vorhanden, die auch im Gutachten berücksichtigt wurden. Im Zuge der Prognose der Umsatzumverteilungseffekten, die durch das Planvorhaben Gartencenter Kremer in Siegen ausgelöst werden, wurde für die Standorte im übrigen Stadtgebiet Netphen, also außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche eine absolute Umsatzumverteilung von 0,4 Mio. € bzw. eine Umverteilungsquote von 11,0 % ausgewiesen. Die genannten Auswirkungen verteilen sich auf alle angeführten Anbieter mit dem Sortiment „Gartenfachmarkt“. Auch bei einer erneuten Überprüfung der Betroffenheit dieser Betriebe geht die cima davon aus, dass es nicht zu Betriebsaufgaben dieser Märkte in Folge der Neuansiedlung in Siegen kommt. Die drei Märkte unterscheiden sich bei einer Detailbetrachtung in ihrer Sortimentsstruktur und ihrer Zielgruppenausrichtung untereinander und gegenüber einem neuen Wettbewerber in Siegen. Bei dem Raiffeisenmarkt bilden Gartenmarktartikel nur ein hinsichtlich des Umfangs bzw. der Sortimentstiefe und -breite im Vergleich zum Planvorhaben deutlich reduziertes und aus der Tradition der Raiffeisenmärkte abgeleitetes Teilsortiment. Bei dem Anbieter La Creativa handelt es sich um einen kleineren, stark spezialisierten Gartenmarkt (Sträucher, Gehölze etc.) in enger Verbindung mit den angebotenen Leistungen des Garten- und Landschaftsbaus (Planung und Ausführung). Die Gärtnerei Knobel bietet zwar wie das Planvorhaben ein breites Spektrum an Gartenpflanzen und ergänzenden Sortimenten an. In der Zielgruppenansprache dominiert jedoch die eigene Produktion, die persönliche Beratung und der Charakter eines etablierten Familienbetriebes. Diese Ausrichtung und die Größe des Betriebes führt zu einem stark auf das Stadtgebiet Netphen orientierten, lokalen Einzugsgebiet, während das Gartencenter Kremer regional aufgestellt ist.

Wir weisen auch auf die aus der Inaugenscheinnahme der Unternehmen abzuleitende Leistungsfähigkeit der drei Betriebe und die nur geringfügige Überschreitung des von den Gerichten bestätigten „10 %-

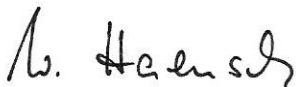
Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz“ hin (+ 1 %). Die Rechtssprechung hat auch klargestellt, dass eine Überschreitung nicht automatisch zu einer Unverträglichkeit führt. Es ist vielmehr eine Einzelfallbewertung erforderlich. Im vorliegenden Fall sehen wir die Anbieter Agravis Raiffeisen (Kronprinzenstraße 7), La Creativa (Siegstraße 60) und die Gärtnerei Knobel (Kölner Straße 33) als nicht gefährdet an.

Wie auch die Stadt Netphen einräumt, ist zudem zu beachten, dass es sich im vorliegenden Fall um ein nicht-zentren- oder nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt, das nach der Landesplanung und Raumordnung keinen besonderen Schutzanspruch genießt.¹

Abschließend schlägt die cima der Stadt Siegen folgenden Abwägungsbeschluss vor:

„Die im Schreiben der Stadt Netphen vom 26.06.2023 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ angeführten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die cima-Stellungnahme vom 12.08.2023 sind keine Änderungen der textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich.“

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolfgang Haensch
Partner und cima-Büroleiter Köln

¹ Die cima hat in der Auswirkungsanalyse nachgewiesen, dass das Vorhaben dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW entspricht. Der Umsatz des Vorhabens mit nicht zentrenrelevante Kernsortimenten übersteigt nicht das entsprechende Kaufkraftpotenzial der Stadt Siegen.