

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4/5-2
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Stahl

Siegen, 06.10.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften	04.11.2021
---	-------------------

Bauausschuss	09.11.2021
---------------------	-------------------

Kurzbezeichnung:

**Gewerbegebiet Heidenberg - Ansiedlung Gartenfachmarkt Kremer im Stadtteil Siegen;
Hier: Konzeptionsbeschluss zur Umwandlung einer Gewerbefläche für die Ansiedlung eines
Gartenfachmarktes am Standort Heidenberg**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften des Rates der Stadt Siegen empfiehlt die Umwandlung einer Gewerbefläche zur Ansiedlung eines Gartenfachmarktes am Heidenberg anhand der dargelegten Konzeption.

Der Bauausschuss des Rates der Stadt Siegen beschließt:

1. die Umwandlung einer Gewerbefläche für die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes am Heidenberg anhand der dargelegten Konzeption,
2. die Aufstellung eines Bebauungsplanes als externes Planverfahren auf Kosten des Unternehmens vorzubereiten.

Sachverhalt / Begründung:

Der Standort und Eigentumsverhältnisse

Das Unternehmen IKEA hat das IKEA Einrichtungshaus Siegen im Jahr 2005 eröffnet und die angrenzenden Grundstücksflächen mit rund 15.500 m² zwecks möglicher Erweiterung im Jahr 2008 erworben. Über die Wirtschaftsförderung wurde in der Vergangenheit der Dialog mit der IKEA Verwaltungs GmbH gesucht, um die seit Jahren brachliegende Fläche perspektivisch einer geeigneten gewerblichen Nutzung zuzuführen, bislang ohne Erfolg.

Die eigene Erweiterung plant das Unternehmen IKEA mittlerweile nicht mehr und fokussiert sich auf die Vermarktung zwecks einer geeigneten Folgenutzung, die vorrangig Synergieeffekte zum eigenen, angrenzenden IKEA Einrichtungshaus erzielen soll. Bei den Vermarktungskriterien werden gewerbliche Nutzungen, die das Standortumfeld durch Lärm und Schadstoffe negativ beeinflussen oder ein Gefahrenpotential darstellen, kategorisch ausgeschlossen. Auch Betriebe, die durch ihre Nutzung

und ihren Zweck geeignet sind, den Geschäftsbetrieb von IKEA zu stören, scheiden aus. Eindeutig favorisiert werden seitens des Grundstückseigentümers, Unternehmenskonzepte, die neues Kundenpotential erschließen, die Kundenfrequenz erhöhen und das Standortumfeld insgesamt aufwerten. Hierzu gehören Fachmärkte verschiedener Art, u. a. Möbelhäuser, Autohändler, Bau- und Gartencenter, Shopping-Center und Schnellrestaurants.

Die Grundstücksfläche ist seit Jahren unbebaut und stellt faktisch eine Brachfläche dar. Der genaue Standort der potenziellen Ansiedlungsfläche befindet sich zwischen dem IKEA-Parkplatz (nördlich) und östlich und südlich der Wallhausenstraße (siehe Anlage 1). Das Gebiet ist inner- und überörtlich durch die Wallhausenstraße und den Autobahnanschluss an die A 45 sehr gut angebunden. Eine gewerbliche Entwicklung, wie es der Bebauungsplan vorsieht, ist, wie bereits dargestellt, im Sinne der Konzernstrategie nicht angedacht. Erklärtes Ziel, ist eine Ansiedlung von Unternehmen mit dem Schwerpunkt Einzelhandel, wodurch sich gegenseitige Synergien ergeben werden. Die Grundstückseigentümerin hat im Rahmen der eigenen Vermarktungsbemühungen nun Verhandlungen mit einem Gartenfachmarkt geführt, der seit vielen Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Unternehmensstandort im Stadtgebiet Siegen ist. Die Synergieeffekte mit der wechselseitigen Bereicherung und Aufwertung des Standortes insgesamt werden seitens der Grundstückseigentümerin und des Kaufinteressenten gesehen, so dass die Grundstücksverhandlungen weit vorangeschritten sind und bei entsprechender politischer Beschlussfassung zum Abschluss gebracht werden.

Das Projekt

Garten-Center Kremer GmbH:

Das seit 1905 familiengeführte Unternehmen „Garten-Center Kremer GmbH“ betreibt neben seinem Stammsitz in Lennestadt weitere Fachmärkte in Gummersbach, Remscheid und Lüdenscheid. Der Stammsitz des Unternehmens wurde umgestaltet, seit 2020 steht dort das Naturgartencenter mit Naturspielplatz, Naturpfad und Gartenmuseum. Die Homepage www.kremer-naturtalente.de visualisiert die Kernkompetenzen des Unternehmens. Die Garten-Center Kremer GmbH beschäftigt derzeit 270 Mitarbeiter und 23 Auszubildende.

Hauptsortimente des Unternehmens sind die Warengruppen Beet- und Saisonpflanzen, Zimmerpflanzen, Bäume aus der eigenen Baumschule und entsprechendes Zubehör, wie Garten- und Heimwerkergeräte und Dekorationsartikel. Die Unternehmensstandorte werden mit modernster Technik, z. B. Regenwasserbewässerung, speziellen Wärmeschutzglasfassaden und intelligenter Klimasteuerung betrieben.

Leitlinien des Projekts:

Der Vorhabenträger plant einen Gartenfachmarkt mit rund 7.200 m² Verkaufsfläche. Darin sind neben Flächen für Warenausstellungen in Warm- und Kalthallen, auch Windfang/Eingangsbereich, Vorkassenzonen, Aktionsflächen sowie überdachte und nicht überdachte Freiflächen berücksichtigt. Es sollen 65 Arbeitsplätze und 6 Ausbildungsplätze am neuen Standort entstehen. Das Gartencenter soll nach erster Aussage des Vorhabenträgers, überwiegend aus mehreren aneinander gesetzten Gewächshäusern errichtet werden, also als Hallen mit Glassatteldächern und -fassaden, ergänzt um offene Holzkonstruktionen. Die Hallen werden nur teilweise beheizt und sollen auch offene Fassaden besitzen. Dort wo es sinnvoll ist, sollen Photovoltaikanlagen und Fassaden- und Dachbegrünungen errichtet werden.

Städtische Intentionen und rechtliche Würdigung

Das in Rede stehende Projektgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Heidenberg“.

Historie des Gewerbegebiets Heidenberg:

Die Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (B-Planes) Nr. 298 „Heidenberg“ war es, einen Gewerbepark in zentraler Lage zu erschließen. Diese Zielsetzung ist durch die Ansiedlung von zahlreichen Gewerbeunternehmen teilweise erfüllt worden. 2003 wurde der Bebauungsplan zu Gunsten der Ansiedlung des IKEA-Möbelhauses geändert. Durch die 1. Änderung sind ca. 40 % der ehemals noch für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen Fläche, in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Möbel- und Einrichtungshaus“ umgewandelt worden.

Aktuelles Planungsrecht:

In der bestehenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 298 wurde die potenzielle Ansiedlungsfläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (siehe Anlage 3). Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausschlussliste für zentrenrelevante Einzelhandelsortimente schließt dabei Sortimente aus, die im Kontext des Gartenfachmarktes als Randsortiment angeboten werden sollen. Die Festsetzung lautet: „Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher sind in allen Gewerbegebieten dieses Bebauungsplanes nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise Waren, auch Gebrauchsgüter (second-hand), der nachstehenden Liste zuzuordnen ist: u.a. Blumen, Einrichtungszubehör/Dekorationsartikel/Bastelartikel.“ Diese Sortimente sind laut vorliegender vorläufiger Sortimentsliste des Unternehmens Kremer für das Vorhaben in geringem Maße vorgesehen. Ungeachtet des Verkaufsflächenanteils dieser Sortimente sind sie gemäß gültigem B-Plan als unzulässig einzustufen.

Aussagen des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) für 2021:

Laut dem aktuell in Erarbeitung befindlichen EHEK besteht im Segment „Pflanzen/Gartenbedarf“ in Siegen eine deutliche Unterversorgung (Zentralität von 79 % i.V. dazu liegt die durchschnittliche Zentralität in Siegen bei 140 %, entspricht der Funktion als Oberzentrum): „In den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereiches ergeben sich vor allem in den Warengruppen [...] Pflanzen/Gartenbedarf [...] Potenziale zur Ansiedlung eines Gartenfachmarktes bzw. für entsprechende Erweiterungen der bestehenden Märkte“. Weiter wird konstatiert: „Aus den dargestellten Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stadt Siegen damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, [...]“ (EHEK 2021).

Für den Sonderstandort Heidenberg werden im vorliegenden Entwurf des EHEK folgende Entwicklungsziele und Empfehlungen definiert:

- „Positivstandort für den nicht zentren- sowie nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Keine Ansiedlungen oder Erweiterungen von zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente unterliegen den Regelungen des LEP NRW 2019.
- Nutzung der Flächenpotenziale für zukünftige Betriebsansiedlungen mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.“

Die Deckung des o.g. Bedarfs „Pflanzen / Gartenartikel“ stellt nach dem EHEK 2021 kein nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment dar und entspricht den o.g. Zielsetzungen und Anforderungen. Gleichwohl ist die Verträglichkeit der Ansiedlung auf die Zentrenrelevanz der Stadtteilzentren durch eine Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen bzw. zu bestätigen. Zudem wird auch die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes unter den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und dargelegt, ob das Vorhaben stadtentwicklungspolitisch verträglich angesiedelt werden kann. Nach einer ersten verwaltungsinternen Abschätzung des o.g. Sachver-

halts wird nicht davon ausgegangen, dass (erhebliche) negative Auswirkungen für die anderen Stadtteilzentren durch Ansiedlung und damit verbundenen Bedarfsdeckung des o.g. Segments entstehen.

Planverfahren:

Die Ansiedlung des Fachmarktes an dem Standort macht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Nach erster Einschätzung kann dies durch einen Angebots-Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zur Regelung möglicher ergänzender Inhalte, wie gestalterischen Aspekten oder Klimaschutz-Maßnahmen, durchgeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll als Normalverfahren mit den vorgesehenen Beteiligungen sowie ein Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgen. Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Gewerbegebiet (GE) aus und würde im Parallelverfahren geändert werden. Als Art der baulichen Nutzung eines potenziellen B-Planes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“, könnte ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ festgesetzt werden. Zudem sind die Begrenzung der Verkaufsfläche und eine Maximalflächenangabe für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen. Das Verfahren soll als externes Planverfahren durchgeführt werden, d.h. der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Ausarbeitung der Planunterlagen inklusive aller erforderlichen Gutachten. Hierzu wird eine Planungsvereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen. Die Stadt führt das Verfahren und trägt ihre eigenen Sach- und Personalkosten.

Zwingend erforderlich wird zunächst eine Verträglichkeitsanalyse, die die letztendliche Vereinbarkeit mit dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept und den landesplanerischen Vorgaben bescheinigt und somit die Grundlage darstellt, auf der Planungsrecht überhaupt geschaffen werden kann.

Fazit

Der Grundstückseigentümer favorisiert eine handelsorientierte Vermarktung der Grundstücksfläche, die seit vielen Jahren brach liegt und die aufgrund der verkehrsgünstigen Lage eine Bereicherung der Einzelhandelslandschaft Siegens darstellen könnte. Mit der Ansiedlung eines Gartenfachmarktes ist jedoch gleichzeitig eine Reduzierung der bauleitplanerisch gesicherten, aber wie zuvor beschrieben faktisch nicht vorhandenen, Gewerbeflächen verbunden. Das Ansiedlungsinteresse eines Gartenfachmarktes ist für die Branchenvielfalt in Siegen vom Grundsatz her positiv zu bewerten, da es im Stadtgebiet Siegen eine Unterversorgung in den Branchensegmenten eines Gartenfachmarktes gibt. Perspektivisch trägt das Sortiment des Unternehmens zur Bedarfsdeckung der Bevölkerung auch über die Stadtgrenzen hinaus mit Pflanzen- und Gartenartikeln bei. Neben dem qualitativ ansprechenden Gesamtkonzept, der nachhaltigen Bauweise und der Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen wird das Projekt dazu beitragen, Kaufkraft innerhalb des Stadtgebietes zu binden und neue Kunden anzulocken.

In Abwägung der vorgenannten Aspekte schlägt die Verwaltung trotz Gewerbeflächenknappheit vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung der nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung zu begleiten und nicht an der Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 aufgrund der kommunalen Planungshoheit festzuhalten. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass eine unter- bzw. ungenutzte Fläche einer effektiven Nachnutzung zugeführt wird.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	--

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode Sachkonto
--	--	-------------------------------	----------------------------------	--

Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO ₂ -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input checked="" type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz Der Konzeptionsbeschluss als solches weist zunächst keine Klimarelevanz auf. Mit der Fassung des Beschlusses wird die Umnutzung einer gewerblich-industriell genutzten Brachfläche zu einer Fläche für ein Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ Einzelhandel vorbereitet.			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen) Mit der Neuentwicklung des Geländes wird eine derzeit untergenutzte bzw. eine Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Im Zuge des Vorhabens wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags auf eine ökologisch angepasste Bauweise und energieeffizientes Bauen Wert gelegt werden (Fassadenbegrünung, PV-Anlage). Das Grundstück ist des Weiteren sehr gut an den über- und innerörtlichen Verkehr angeschlossen.			

i.V.

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. [Lageplan Ansiedlungsfläche Gartenfachmarkt Kremer](#)
2. [Schrägluftbild zum geplanten Ansiedlungsvorhaben Kremer](#)
3. [Ausschnitt BPlan Nr. 298, 1. Änderung](#)