

# Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Siegen

## A b w ä g u n g

der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Siegen, bestehend aus

- dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Siegen in der Fassung vom 11.10.2021

### Hinweis:

Durch eine angepasste Formatierung des Konzepts nach den Gestaltungsvorgaben der Stadt Siegen, entsprechen die Seitenzahlen der Version des Konzepts aus der Offenlage nicht den Seitenzahlen der als Anlage 2 vorliegenden und formatierten Version des Konzepts. Bei den Stellungnahmen, die zu Anpassungen oder Ergänzungen geführt haben, sind zur besseren Nachvollziehbarkeit die entsprechenden Seitenzahlen aus dem formatierten Konzept angegeben.

## Ergebniszusammenfassung:

Lfd.Nr.	Absender/ Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis
<b>1.0</b>	<b>Bezirksregierung Arnsberg; Dezernate 32 (Regionalentwicklung) und 35 (Städtebau)</b>	
<b>1.1</b>	<p><u>Ziffer 2 (S. 9 ff.)</u></p> <p>Es findet lediglich eine bloße Aufzählung der raumordnungsrechtlichen Regelungen statt. Ziele der Raumordnung werden im Fließtext zwar mehrfach indirekt angesprochen, eine erkennbare differenzierte Auseinandersetzung ist allerdings nicht nachvollziehbar. In einigen Teilpunkten erscheint es sinnvoll nochmals abschließend auf die raumordnungsrechtlichen Regelungen einzugehen.</p>	Die aktuell gültigen raumordnerischen Regelungen (LEP NRW, Regionalplan, Einzelhandelserlass) stellen zusammen mit der aktuellen Rechtsprechung eine wesentliche Grundlage des EHEK Siegen 2022 dar und wurden bei der Erarbeitung des Konzepts in den jeweiligen Zusammenhängen und Empfehlungen berücksichtigt. Eine über die bereits im EHEK erfolgende Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Regelungen ist aufgrund der Analyseebene „Gesamtstadt“ nicht möglich.
<b>1.2</b>	<p>So befinden sich beispielsweise der ZVB Weidenau (östl. Teilbereich) sowie der ZVB Nahversorgungszentrum Kaan-Marienvorn (großflächig) innerhalb einer Festlegung als Bereich für gewerbliche und industrielle Entwicklung (GIB) wieder. Heraus erwachsen Einschränkungen für den großflächigen Einzelhandel. Dies sollte aus dem Konzept ersichtlich werden.</p>	Die Anregung wurde entsprechend aufgegriffen. In den Steckbriefen der ZVB (S.94/S.106) wurden Hinweise hierzu aufgenommen. Zudem wird der Versuch unternommen, eine entsprechende Anpassung im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplans einzubringen.
<b>1.3</b>	<p><u>Ziffer 4.3 (S. 31)</u></p> <p>Bei der Berechnung der Kaufkraft und Umsatz-Kaufkraft-Relation wird die gesamte, dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft zum Ansatz gebracht. Ein Abzug der Online-Anteile erfolgt stattdessen nicht. Bei Artikeln der Unterhaltungselektronik beispiels-</p>	Das ist korrekt. Im EHEK wird die gesamte Kaufkraft den Umsätzen gegenübergestellt. Hieraus ergibt sich die gewünschte Aussage, welchen Anteil der gesamte verfügbare Kaufkraft (auch Online-Anteile) durch den stationären Einzelhandel gebunden werden kann. Die zu erwartenden zukünftigen Entwicklungen des Onlinehandels wurden im Rahmen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksich-

	<p>weise existiert nach den Angaben auf S. 24 ein Umsatz-Anteil von durchschnittlich 33,8 %. Würde dieser Anteil von der o. g. Kaufkraft für UE abgezogen, verbliebe eine Kaufkraft von dann lediglich 26,0 Mio. € (anstatt wie im Konzept berechnet von 39,3 Mio. €). Die Umsatz-Kaufkraft-Relation würde i. E. rd. 250 % betragen (anstatt – wie im Konzept berechnet – 148 %). Realistisch betrachtet (ohne Online-Anteile) dürften die Umsatz-Kaufkraft-Relationen – gemessen an der tatsächlichen Kaufkraft – somit für einige Branchen deutlich höher ausfallen als im Konzept berechnet.</p>	<p>tigt. Dies ist gängige Praxis im Kontext der Erstellung eines EHEK.</p>
<b>1.4</b>	<p><u>Ziffer 7 und 8 (S. 62 ff. und 132 ff.)</u></p> <p>Zu Bewertung einzelner Einzelhandelsstandorte wird das System einer „Ampel“ verwendet. Die einzelnen „Ampel“-Farben sollten näher definiert werden.</p>	<p>Die Ampeldarstellungen stellen lediglich eine vergleichende illustrierende Bewertung der einzelnen in Schriftform erläuterten Aspekte dar. Auf eine nähere Erläuterung wird daher verzichtet.</p>
<b>1.5</b>	<p><u>Ziffer 8.3.2 (S. 128)</u></p> <p>Das Kriterium „der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion ZVB eingreifen“ sollte dahingehend ergänzt werden, dass bestehende integrierte Nahversorgungsstandorte mit Lage innerhalb des 600 m -Radius Berücksichtigung finden. Auch sollte erläutert werden, warum die fußläufige Distanz zu ZVB ausgerechnet 600 m betragen soll.</p>	<p>Die Beachtung bestehender Nahversorgungsstandorte wurde ergänzt (S.118).</p> <p>Die fußläufige Distanz wurde unter Orientierung am Einzelhandelserlass 2021 auf 700m abgeändert und eine Erläuterung hinzugefügt.</p> <p>Zudem erfolgte eine begriffliche Angleichung an die Formulierungen des Einzelhandelserlasses NRW 2021.</p>
<b>1.6</b>	<p><u>Ziffer 8.4.4 (S. 145)</u></p> <p>Der Lidl Eiserfelder Straße sollte mit einer Entfernung von rd. 800 m zum nächstgelegenen ZVB und aufgrund seiner Lage als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft werden.</p>	<p>Die Einstufung des LIDL-Marktes wurde im Rahmen der Arbeitskreise diskutiert. Letztendlich wurde sich aufgrund der räumlichen Nähe zum ZVB Nahversorgungszentrum Eiserfeld gegen eine Einstufung als Nahversorgungsstandort entschieden.</p>
<b>1.7</b>	<p><u>Ziffer 8.5 (S. 154)</u></p> <p>Die Ziele 2 und 3 sollten bei gleichem Inhalt zusammengefasst werden. Das Ziel 4 sollte hinsichtlich der Formulierung „restriktiver Um-</p>	<p>Ziele 2 und 3 haben einen ähnlichen Inhalt. Diese wurden im EHEK nicht zusammengefasst, um die zuvor aufgebaute Struktur der Lagebereiche – ZVB, NVZ, siL, niL fortzuführen. Von einer Zusammenfassung</p>



	<p>zeptes geht damit ins Leere.</p> <p>Bestandsschutz, wie hier im Konzept definiert, ist rein rechtlich anders zu verstehen. Diese Definition lässt keine derartigen Erweiterungen zu (lediglich in erster Linie Instandhaltung). Hinsichtlich der „Anforderungen (S. 177) ist unklar, was „städtebauliche/stadtentwicklungspolitische Ziele/Grundsätze (EHEK)“ an dieser Stelle meint? Eine Definition ist dem vorliegenden Entwurf nicht zu entnehmen. Im dritten Spiegelstrich wird zudem als weitere Anforderung formuliert, dass Ziele und Grundsätze (LEP NRW) nicht verletzt werden. Hierzu ist anzumerken, dass sich Ziele und Grundsätze in erster Linie auf die Bauleitplanung beziehen. Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich entziehen sich diesen Regelungen. Auch ist unklar, was unter „belegte betreiberseitige Begründung“ zu verstehen ist.</p>	<p>Lagebereichen Erweiterungen zu ermöglichen, sofern der wirtschaftliche Fortbestand bzw. die Optimierung interner Betriebsabläufe oder Modernisierungen dies erfordern. Eine flächendeckende Erweiterung von Betrieben wird verhindert.</p> <p>Mit städtebaulichen/stadtentwicklungspolitischen Zielen ist eine Konformität zum EHEK Siegen 2022 gemeint. Ein entsprechender Hinweis wurde ergänzt (S.163).</p> <p>Die belegte betreiberseitige Begründung wurde näher erläutert (S.163).</p>
1.11	<p><u>Ziffer 13 (S. 181)</u></p> <p>In Anbetracht der Muster Festsetzungen I zur Art der baulichen Nutzung ist auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (Az. 4 Cn 8/18) hinzuweisen. Der Festsetzungsvorschlag I sollte entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Die Formulierungen wurden entsprechend angepasst (S.166).</p>
1.12	<p><u>Testat zentraler Versorgungsbereiche</u></p> <p>Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, für die eine Baugenehmigung beantragt wurde, ist eine Vorlage gem. Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW nicht erforderlich, wenn diese ihren Standort in mit der Bezirksregierung abgestimmten zentralen Versorgungsbereichen haben. Ein entsprechendes Testat kann nach Zusendung des durch den Stadtrat förmlich beschlossenen Einzelhandelskonzeptes durch das Dezernat 35 der Bezirksregierung erfolgen.</p>	<p>Nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Keine Anpassung des EHEK erforderlich.</p>
2.0	<b>Industrie- und Handelskammer Siegen</b>	

2.1	<p>Die IHK Siegen ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die IHK Siegen vertritt dabei das gesamtwirtschaftliche Interesse, indem sie in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie die Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und die Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen achtet.</p> <p>Mit Blick auf die Einzelhandelslandschaft steht die IHK hier in einem Spannungsfeld. Einerseits steht sie für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen, andererseits, im gesamtwirtschaftlichen Interesse, für funktionsfähige Innenstädte und Stadtteilzentren.</p> <p>Entscheidend ist die Frage, ob mit der Errichtung von Einzelhandels-einrichtungen den innerstädtischen Zentren oder Ortszentren Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Die IHK Siegen setzt sich in ihren Stellungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte und Ortszentren ein. Maßstab für die Bewertung ist das gesamtwirtschaftliche Interesse, denn Innenstädte und Ortszentren ohne Charme sind ein Verlust für den Wirtschaftsstandort insgesamt.</p>	<p>Nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Keine Anpassung des EHEK erforderlich.</p>
2.2	<p><u>Einschätzung und Bewertung des vorliegenden Entwurfs des Einzelhandelskonzepts durch die IHK Siegen</u></p> <p>Aus Sicht der IHK Siegen ist es wichtig, dass es einen verbindlichen Rahmen gibt, in dessen Grenzen Wettbewerb zwischen Standorten und Betriebsformen möglich ist. Wir gehen davon aus, dass bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung (raumordnerischen Ziele und Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird.</p>	<p>Nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Keine Anpassung des EHEK erforderlich.</p>

	<p>Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt der Stadt Siegen eine entscheidende Rolle zu. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und der planungsrechtlichen Absicherung durch die Bauleitpläne kann die Stadt Siegen die Entwicklung ihrer Einkaufslagen unterstützen und eine ausgewogene Nah- und Grundversorgung sicherstellen. Eine nachvollziehbare Konzeption schafft einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung sowie für die Beurteilung von Vorhaben. Andererseits schafft sie Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel sowie für Investoren und Grundstückseigentümer.</p> <p>Die IHK Siegen unterstützt daher grundsätzlich die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen. An dieser Stelle weisen wir aber darauf hin, dass der Stadt der Spagat zwischen steuernden Vorgaben und „Ansiedlungsfreiheiten“ für Unternehmen/Investoren und Grundstückseigentümern gelingen muss. Aus unserer Sicht sollte das Zentrenkonzept in erster Linie Vorgaben machen, wo Wettbewerb stattfinden darf, nicht aber, ob Wettbewerb stattfinden darf. Die Planung darf somit den Markteintritt der verschiedenen Handelsformate nicht verhindern, sondern lediglich deren Standort nach städtebaulichen Zielen lenken.</p>	
<b>2.3</b>	<p>Abgesehen davon, dass in dem Konzept zahlreiche Rechtschreibfehler und teils falsch geschriebene Straßennamen („Eiserfelderstraße“ statt Eiserfelder Straße, S. 108, „Känerberger Straße“ statt Känerbergstraße, S. 139) auftauchen, besteht für uns Klärungsbedarf besonders in den folgenden Punkten:</p>	<p>Wurde entsprechend angepasst (s. 99 und S. 128).</p>
<b>2.4</b>	<p><u>Kaufkraft- und Zentralitätskennziffer</u></p> <p>Die uns vorliegenden Kaufkraftzahlen (2021) der MB-Research GmbH weisen für das Oberzentrum Siegen eine Zentralitätskennziffer von 156,7 aus. 2019, das Jahr, das Stadt + Handel offensichtlich als Datenbasis zugrunde legt, betrug sie 156,8. Das ist der mit Abstand</p>	<p>Die Abweichungen in den Kaufkraftzahlen sowie den Zentralitäten begründen sich zum einen in der verwendeten Datengrundlage sowie zum anderen in der methodischen Ermittlung. Stadt + Handel verwendet Kaufkraftzahlen des Institut für Handelsforschung. Hierdurch ist auch ein direkter Vergleich mit den Kaufkräften und Umsätzen des EHEK aus</p>

	<p>höchste Wert im IHK-Bezirk. Bei einem bundesweiten Vergleich (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) belegt Siegen damit Platz 6 und landesweit sogar den Spitzenplatz. Die im Gutachten genannte Einzelhandelszentralität von 140 ist aus unserer Sicht einerseits zu niedrig und andererseits nicht nur als angemessen (vgl. Seite 39), sondern als außerordentlich gut zu bewerten.</p>	<p>dem Jahr 2013 möglich. Darüber hinaus werden die Verkaufsflächen durch Vor-Ort-Begehung sortimentsspezifisch vermessen und einzelbetriebliche Umsatzberechnungen vorgenommen. Eine Reduzierung der Zentralität in Siegen ergibt sich insbesondere durch die starken Entwicklungen des Onlinehandels sowie die Verkaufsflächen- und Betriebszahlenrückgänge vorrangig in den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten.</p> <p>Zudem ist zu berücksichtigen, dass die von der IHK ermittelte Zentralitätskennziffer hinsichtlich der Bezeichnung bzw. Aussage nicht den von Stadt + Handel ermittelten Zentralitäten entspricht.</p> <p>In Einzelhandelskonzepten werden von Stadt + Handel regelmäßig die im Kommunalgebiet vorhandenen Kaufkräfte (IFH 2021) sortimentsspezifisch unter Berücksichtigung des Kaufkraftniveaus berechnet. Diese werden der Summe der einzelbetrieblich sortimentsspezifisch ermittelten Umsätze gegenübergestellt. Hieraus ergibt sich je Sortimentsbereich ein Zentralitätswert, der angibt, welche Anteile der lokalen Kaufkraft im Kommunalgebiet gebunden werden können (unter Berücksichtigung der Zu- und Abflüsse in das bzw. aus dem Kommunalgebiet und unter Beachtung des Onlinehandels). Hierbei orientiert sich Stadt + Handel an der aktuellen Fachliteratur (bspw. der Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. 2020). Hinsichtlich der Begrifflichkeiten entspricht die von Stadt + Handel ausgewiesenen Zentralitätswerte den von der IHK ausgewiesenen Kaufkraftbindungsquoten.</p>
<b>2.5</b>	<p>Weiterer Klärungsbedarf besteht bei der Tabelle 7 auf der Seite 40. Sollte der hier aufgeführte Umsatz in Relation zu der aufgeführten Kaufkraft stehen, ergeben sich nach unserer Einschätzung andere Zentralitätswerte. Beispielsweise beträgt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel der Saldo -8 Mio. €. Somit ergäbe sich eine Zentralität/Bindung von 97 % und nicht von 116 %.</p>	<p>Bei der tabellarischen Darstellung erfolgte leider eine fehlerhafte Übertragung aus den Berechnungsdateien. Die dem EHEK zu Grunde liegenden Werte der Berechnungen sind korrekt, es erfolgte lediglich eine fehlerhafte Abbildung der Umsatzwerte in der Tabelle. Die Kaufkraft- und Zentralitätswerte sind korrekt. Die korrekten Zahlen der Umsätze wurden eingefügt (S.40).</p>



<b>2.6</b>	Der in Tabelle 8 auf der Seite 43 aufgeführte Vergleich der gesamtstädtischen Kennwerte ist aus unserer Sicht nicht zielführend, da einerseits unterschiedliche Erhebungszeiten (z.B. stammen die Daten für Marburg aus dem Jahr 2009) und andererseits offensichtlich unterschiedliche Datenquellen zugrunde liegen. Um Standorte korrekt miteinander vergleichen zu können, ist eine einheitliche Grundlage aber zwingend notwendig.	Der durchgeführte Benchmark basiert auf entsprechend verfügbaren Datengrundlagen und führt dazu, dass die genannten Zentren nur bedingt miteinander vergleichbar sind (Hinweis hierzu Seite 44, 2. Absatz). Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass der Anspruch des durchgeführten Benchmark keine vollständige Vergleichbarkeit mit anderen Oberzentren, sondern vielmehr die Darstellung von Anhaltswerten zur groben Einordnung der Position und Ausstattung der Stadt Siegen ist.
<b>2.7</b>	In der Tabelle 9 auf der Seite 45 müsste es aus unserer Sicht richtigerweise Kaufkraft je Einwohner in € heißen und nicht Kaufkraft in Mio. €. Zudem wird in dieser Tabelle für das Jahr 2020 eine Kaufkraft von 6.333 € angegeben, in der Tabelle 5 auf der Seite 33 hingegen von 5.834 €.	Wurde entsprechend angepasst (S. 44).
<b>2.8</b>	Ebenfalls in der Tabelle 9 wird für 2020 der Einzelhandelsumsatz mit 861,9 Mio. € angegeben, auf den vorherigen Seiten allerdings mit 742,3 Mio. €.	Wurde entsprechend angepasst (S. 44).
<b>2.9</b>	<u>Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche</u>  Grundsätzlich ist das Engerfassen der Zentralen Versorgungsbereiche nachvollziehbar. Aus unserer Sicht wäre jedoch erneut zu prüfen, ob die beiden Nahversorgungsstandorte (inkl. geplanter Aldi) nicht in den ZVS Stadtteilzentrum Geisweid integriert werden sollten.	Die Einbeziehung/Nichteinbeziehung des LIDL und des perspektivisch gegebenenfalls entstehenden ALDI Nord wurden im Rahmen der Arbeitskreise intensiv diskutiert. Als Ergebnis wurde beschlossen, den Standort aufgrund des geringen und lückenhaften Einzelhandelsbesatzes zwischen den Betrieben und dem ZVB, aufgrund der Barrierewirkung der Sohlbacher Straße sowie aufgrund des mangelnden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Kernbereich des ZVB Stadtteilzentrum Geisweid und dem (perspektivischen) Lebensmittelstandort den Standort der nicht in den ZVB Geisweid zu integrieren.
<b>2.10</b>	<u>Nahversorgungs- und Sonderstandorte</u>  Aus unserer Sicht sollten die Einzelhandelsstandorte, die im Einzelhandelskonzept nicht als Nahversorgungsstandorte definiert werden, zwingend Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sind diesen zu-	Es gilt grundsätzlich ein Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe. Die Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben, die außerhalb der ausgewiesenen ZVB, Nahversorgungsstandorte oder Sonderstandorte liegen, sind abhängig von deren Hauptsortiment sowie deren städtebaulicher Integration zu bewerten. Entsprechende Ausführungen ent-

	meist gewachsenen Standorten, die ebenfalls eine Versorgungsfunktion wahrnehmen, Entwicklungsmöglichkeiten im verträglichen Maß zu gewähren (erweiterter Bestandsschutz). Gleiches gilt für die Einzelhandelslagen, die nicht als Sonderstandorte definiert werden.	halten die im EHEK definierten Leitsätze.
<b>2.11</b>	<u>Sortimentsliste</u>  Die aufgeführte Sortimentsliste ist aus unserer Sicht nachvollziehbar und sinnvoll. Allerdings ist auf der Seite 171 (Tabelle 16) von einer Kurzfassung die Rede. Sollte es eine Langfassung geben, wäre es aus unserer Sicht sinnvoll, diese im Einzelhandelsentwicklungskonzept auch aufzuführen.	Die Langfassung der Sortimentsliste befindet sich im Anhang des EHEK (an S. 175).
<b>2.12</b>	Steuerungsleitsätze  Grundsätzlich ist aus unserer Sicht der im Leitsatz IV benannte Bestandsschutz und die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung für Einzelhandelsbetriebe, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen, zu begrüßen. Allerdings stellt sich uns die Frage, was unter den „Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes“ (Seite 177) zu verstehen ist. Sollten hierunter die Leitsätze zu verstehen sein, stellt sich wiederum die Frage, ob dann dieser Leitsatz IV überhaupt umsetzbar ist?	Mit städtebaulichen/Stadtentwicklungspolitischen Zielen ist eine Konformität zum EHEK Siegen 2022 gemeint. Hierbei sind alle für ein Planvorhaben relevanten Vorgaben des EHEK im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu überprüfen. Ein entsprechender Hinweis wurde ergänzt (S. 163).
<b>3.0</b>	<b>Stadt Kreuztal</b>	
<b>3.1</b>	<u>Allgemein:</u>  In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen ist aus Sicht der Stadt Kreuztal die Betrachtung der Auswirkungen insbesondere der Entwicklungsempfehlungen auf die Nachbarstädte unzureichend ausgefallen. Es wird lediglich dargestellt, dass Kreuztal zum Einzugsgebiet Siegens zählt. Das Oberzentrum kann aber nicht über die Maßen Kaufkraft aus anderen Kommunen abziehen. Insbesondere bezüglich der Auswirkungen der Entwick-	Einzelhandelsentwicklungskonzepte beziehen sich auf die jeweilige Standortkommune. Die im Umfeld der jeweiligen Kommune gelegenen Kommunen werden insbesondere bei der Ermittlung des Einzugsgebiets sowie hinsichtlich der jeweiligen Versorgungsfunktion nach dem Zentrale Orte System berücksichtigt. Nach dem Zentrale Orte System hat die Stadt Siegen als Oberzentrum somit auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Mittel- und Grundzentren zu übernehmen.  Die für das ZVB Stadtteilzentrum Geisweid sowie das Gebiet Geis-



	<p>ne Kreutztaler Innenstadt, vor allem auch vor dem Hintergrund der sehr guten verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Verbindung zwischen den Städten Kreutztal und Siegen.</p>	
3.3	<p><u>Zum Versorgungsbereich Geisweid/nördliches Stadtgebiet (Besonderer Nahversorgungsstandort):</u></p> <p>Für den südlich des ZVB gelegenen Lebensmittelstandort ist die Ausweisung als besonderer Nahversorgungsstandort vorgesehen. Das Nahversorgungskonzept als Teil der Konzeptfortschreibung sieht im Hinblick auf eine Stärkung des Versorgungsbereichs Geisweid/nördliches Stadtgebiet die Ansiedlung eines weiteren Discounters (Aldi) auf dem ELIH-Gelände, benachbart zum bereits ansässigen Lidl-Markt vor. Zielsetzung ist gemäß der Konzeptfortschreibung die „Stärkung des vorhandenen Angebots“. Vor dem Hintergrund der Standortbewertung auf S. 141 der Konzeptfortschreibung, in den für den Versorgungsbereich sowohl eine gute qualitative wie quantitative Ausstattung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel festgestellt wird, ist die Berechtigung dieser Zielsetzung aus Sicht der Stadt Kreutztal fraglich.</p> <p>Die geplante Ansiedlung des Aldi-Marktes steht laut Konzept unter dem Vorbehalt des „absatzwirtschaftlich[n] und städtebaulich[n] Verträglichkeit – insbesondere im Hinblick auf das STZ Geisweid“. Die Stadt Kreutztal weist darauf hin, dass in dieser hier genannten, jedoch noch ausstehenden Verträglichkeitsanalyse auch die Auswirkungen der Aldi-Ansiedlung auf den ZVB Buschhütten zu untersuchen sind und geht insofern davon aus, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine erneute Beteiligung auf Basis eines konkreten Verträglichkeitsgutachtens durchgeführt wird. Der Hinweis darauf, dass im Rahmen der anstehenden Verträglichkeitsanalyse auch der ZVB Buschhütten in den Blick zu nehmen ist, sollte in der vorliegenden Konzeptfortschreibung ergänzt werden.</p>	<p>Bei der Darstellung und Bewertung des Versorgungsbereichs Geisweid/nördliches Stadtgebiet wird im EHEK Siegen die mögliche bzw. geplante Ansiedlung des ALDI Nord bereits berücksichtigt. Die hier getroffenen Bewertungen beziehen sich somit auf die Situation nach der möglichen Ansiedlung des ALDI Nord. Die formulierten Entwicklungsempfehlungen stehen somit der Situationsbewertung nicht entgegen.</p> <p>Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu untersuchen. Welche dies sind, lässt sich im Rahmen des EHEK Siegen nicht genau einschätzen (Ausnahme das benachbarte STZ), da hierfür eine Analyse der Wettbewerbsstrukturen sowie des Einzugsgebiets des Planvorhabens erforderlich ist. Dies hat im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zu erfolgen.</p>

### 3.4

#### Zur Methodik des Nahversorgungskonzeptes:

Zwar mag u.a. eine Gehzeit von 10 Minuten als Kriterium für eine gute Nahversorgung dienen, jedoch eignet sich dieses Kriterium nicht als Maßstab für eine etwaige Umsatzverteilung. Aspekte der Umsatzverteilung, gerade auch aus ZVB der Nachbarstädte, werden im Methodikteil nicht beleuchtet. Hierbei ist aus Sicht der Stadt Kreuztal einzu- beziehen, dass die siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Verbindungen zwischen Siegen-Geisweid und Kreuztal-Buschhütten und damit die gute Erreichbarkeit, insbesondere auch mit dem Pkw und ÖPNV wie auch per Rad, einen Kaufkraftabfluss aus Buschhütten im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nach Geisweid voraussichtlich begünstigen werden. Dies gerade im Zusammenspiel mit der typischerweise hohen Autokundenorientierung von Discount-Märkten. Die Fahrzeit zwischen dem ZVB Buschhütten und dem ELIH-Gelände in Geisweid per Pkw beträgt nur sechs Minuten, per Rad sieben Minuten, die Entfernung 2,9km. Diese Aspekte sind auch Sicht der Stadt Kreuztal im Rahmen der noch folgenden Verträglichkeitsanalyse für den geplante Aldi-Ansiedlung in jedem Falle einzubeziehen und sollten auch in der Konzeptfortschreibung Erwähnung finden.

Zudem wird im Nahversorgungskonzept aufgeführt, dass Standorte mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten sogenannte wohnortnahe Bereiche sind, solche, die i. d. R. 10 Minuten Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz umfassen. Hinzu kommt die Orientierung an siedlungsräumlichen Zusammenhängen oder Radwegenetzen. Werden diese Kriterien zu Grunde gelegt, versorgt der hier neu ausgewiesene Besondere Nahversorgungsstandort in Geisweid den Stadtteil Buschhütten bereits mit. Auswirkungen auf Kreuztal-Buschhütten müssen daher aus Sicht der Stadt Kreuztal untersucht werden, Beeinträchtigungen des ZVB Buschhütten sind zu vermeiden.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer möglichen ALDI Nord-Ansiedlung auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung sind - unter Bestimmung des wohnortnahen bzw. erweiterten wohnortnahen Bereichs - im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen. Eine diesbezügliche Einschätzung kann im Rahmen des EHEK nicht erfolgen.

<b>3.5</b>	<p><u>Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Siegen:</u></p> <p>Der vorliegende Entwurf zeigt insbesondere absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für die Warengruppen „Pflanzen/Gartenbedarf“ und „Baumarktsortiment“ in einer Größenordnung von ca. 20.000 qm Verkaufsfläche auf. Konkrete Vorhaben oder Potentialflächen für die Ansiedlung solcher Betriebe werden nicht benannt.</p> <p>Im unmittelbar an die Stadt Siegen angrenzender Stadtteil Buschhütten sind sowohl ein Baumarkt als auch ein Pflanzen- und Gartenfachmarkt angesiedelt. Eine Ansiedlung von Betrieben mit Angebot dieser Warengruppen, insbesondere in den Stadtteilen Geisweid oder Weidenau, könnte die Bestands- und Entwicklungsperspektiven der Einzelhandelsstandorte in Buschhütten empfindlich einschränken bzw. gefährden. Sollten konkrete Planungen zur Erweiterung des Angebotes der genannten Warengruppe bestehen, wird die Stadt Kreuztal diese kritisch überprüfen, um eine Schwächung der Standorte in Buschhütten zu vermeiden.</p>	<p>Nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Keine Anpassung des EHEK erforderlich.</p>
<b>3.6</b>	<p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Stadt Kreuztal gibt grundsätzlich zu bedenken, dass sich jede Anpassung der Einzelhandelslandschaft innerhalb einer Stadt unmittelbar auf die Nachbarstädte bzw. Nachbarkommunen und deren Einzelhandelsstandorte auswirken kann. Die diesbezüglichen Auswirkungen werden in dem vorliegenden Konzeptentwurf, wie bereits dargestellt, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht nicht hinreichend genau erläutert.</p>	<p>Einzelhandelskonzepte definieren unter anderem gesamtstädtische und auch standortbezogene Entwicklungsempfehlungen. Qualitative und quantitative Einschätzungen bzw. Bewertungen bezüglich möglicher Auswirkungen von potenziellen Planvorhaben, zumal diese noch nicht absehbar sind, können im Rahmen von Einzelhandelskonzepten nicht erfolgen. Konkrete Planvorhaben sind im Rahmen entsprechender Bauleitplanverfahren durch Verträglichkeitsanalysen hinsichtlich deren absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf relevante zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu untersuchen.</p>



---

## KONTAKT

**Universitätsstadt Siegen  
Geschäftsbereich 4,  
Arbeitsgruppe 4/5-1 –  
Stadtentwicklung**

Herr Springmann  
Rathaus Geisweid  
Lindenplatz 7  
57078 Siegen

E-Mail: [p.springmann@siegen.de](mailto:p.springmann@siegen.de)  
Tel.: 0271 404-3289

**Stadt + Handel Beckmann und  
Führer Stadtplaner PartGmbH**

Dr. Fabian Schubert  
Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

E-Mail: [schubert@stadt-handel.de](mailto:schubert@stadt-handel.de)  
Tel.: 0721-14512262