

Gut-^{10/2021} achten

Auswirkungsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines
ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters
in Siegen, Standort ELIH-Gelände
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Universitätsstadt Siegen

Rathaus Geisweid

Lindenplatz 7

57078 Siegen

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M.Sc. Mathias Tetzlaff

Dr. Fabian Schubert

M.Sc. Elisabeth Köhn

Dortmund, 11.10.2021

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	6
3.1	Mikrostandort	6
3.2	Makrostandort	7
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5	Vorhabendaten	24
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	24
5.2	Umsatzprognose	24
6	Auswirkungsanalyse	28
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Siegen 2021)	28
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	33
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	40
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	43
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Siegener Stadtteil Geisweid ist die Neuansiedlung eines ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände an der Wenschstraße mit 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche projektiert. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Siegen¹ außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb eines als (besonderer) Nahversorgungsstandort ausgewiesenen Bereichs. Auf dem ELIH-Gelände wird im Wohnbaulandkonzept Siegen 2018 eine Wohnbauentwicklung mit sehr hoher Priorität empfohlen, die eine Realisierung von bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (>800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Siegen 2021.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019.

¹ Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Siegen (Stadt + Handel) befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens in der Aufstellung. Im Folgenden als EHK Siegen 2021 bezeichnet.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. Siegener Sortimentsliste; vgl. EHK Siegen 2021) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel u. a. auf die im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Siegen erhobenen Daten im Untersuchungsraum (Erhebung 11/2020) zurückgegriffen. Zudem hat Stadt + Handel die Daten in den weiteren im Untersuchungsraum liegenden Kommunen im März 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Siegen

- Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Umlandkommunen

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF);

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung bzw. im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt². Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,

² Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019³ sowie auf Einwohnendenzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und IT.NRW 2019 (31.12.2019).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut i. S. d. BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2019.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁴ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,

³ Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

⁴ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des geplanten ALDI Nord-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von zwei weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens ist in frühestens fünf Jahren mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens zu rechnen (Ende 2026). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner/-in im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel

Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden fünf Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.2).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (+ 5,9 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2026) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁵. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁵ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

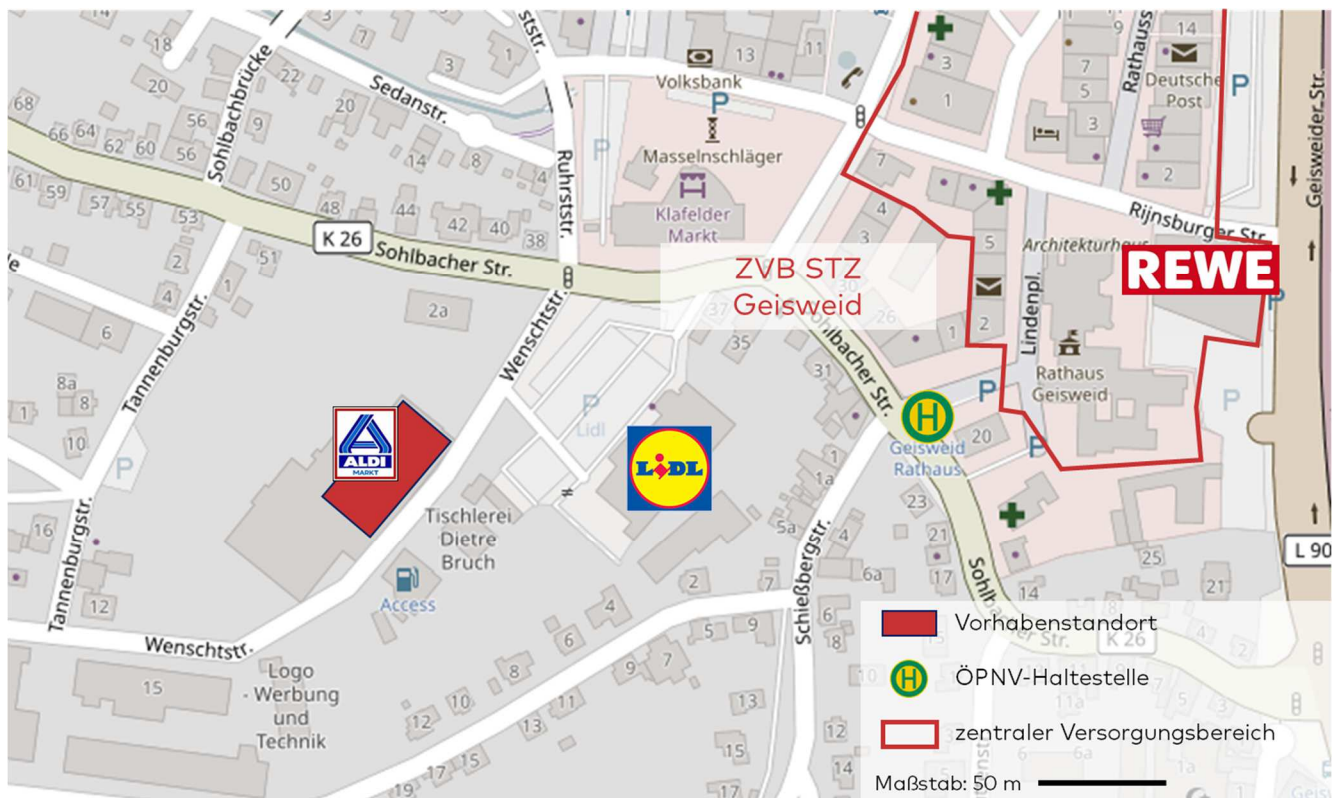
Standortbeschreibung

3.1 MIKROSTANDORT

Im Siegener Stadtteil Geisweid ist die Ansiedlung eines ALDI Nord-Marktes auf dem ELIH-Gelände an der Wenschtsstraße/Sohlbacher Straße mit 1.200 m² GVKF geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Siegen 2021 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch innerhalb eines als (besonderer) Nahversorgungsstandort ausgewiesenen Bereichs. Auf dem ELIH-Gelände wird im Wohnbaulandkonzept Siegen 2018 eine Wohnbauentwicklung mit sehr hoher Priorität empfohlen, die eine Realisierung von bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist in nördlicher und westlicher Richtung durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Im Osten und Süden grenzen ebenfalls Wohngebiete mit einzelnen gewerblichen Betrieben und Einzelhandelsbetrieben (Müller -Schweitzer, LIDL, Tankstelle) an. Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als integriert einzuordnen.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. Erhebung: Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; ZVB-Abgrenzungen: EHK Siegen 2021.

Die Erreichbarkeit mittels motorisierten Individualverkehr (MIV) ist insbesondere über die Hauptverkehrsstraße Sohlbacher Straße (K 26) bzw. die Wenschtsstraße gegeben. Die umliegenden Wohngebiete sind über diese Straßen sehr gut an den Vorhabenstandort angebunden. Die Zufahrt zum Markt ist perspektivisch über die Wenschtsstraße gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über

betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

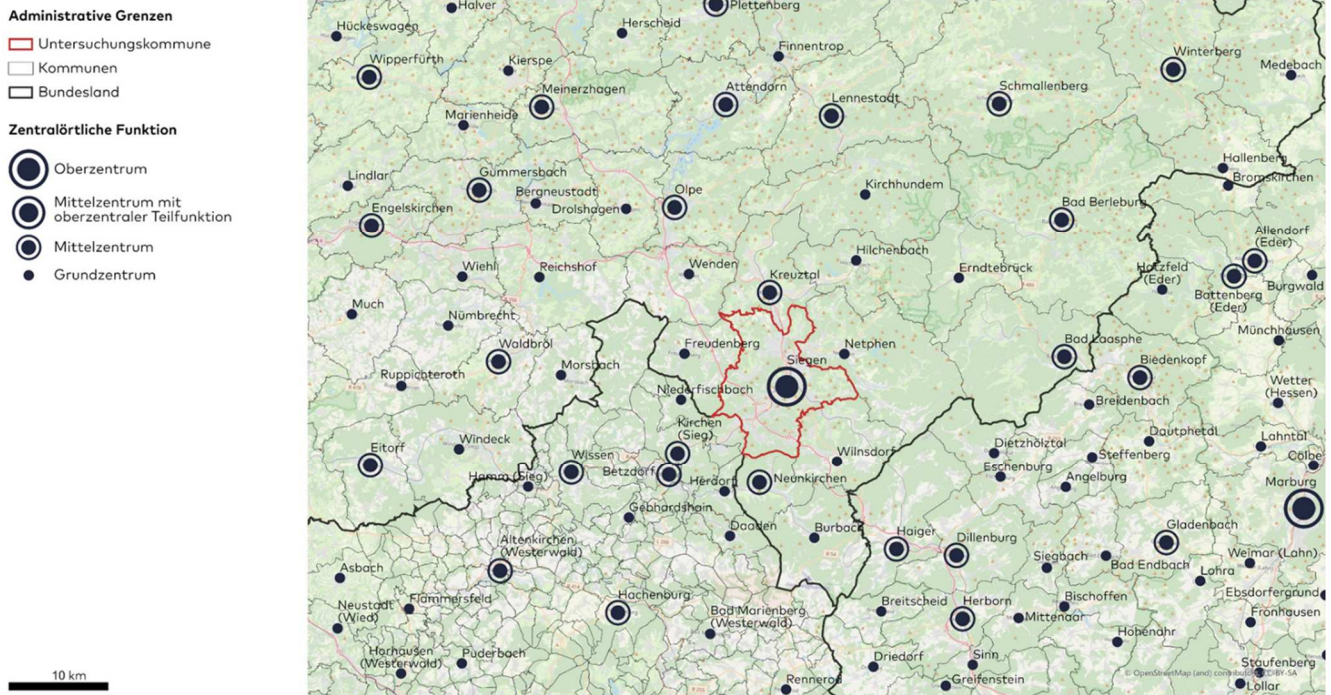
Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Rathaus“ rd. 270 m östlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Regionalbusse der Linien R10 und R51 (nach Siegen ZOB/Littfeld bzw. nach Olpe ZOB/Kreuztal Bahnhof) sowie Busse der UniExpresslinie. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das STZ Geisweid in rd. 0,4 km Entfernung östlich des Vorhabenstandorts. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der systemgleiche LIDL-Markt im direkten südöstlichen Anschluss an den Vorhabenstandort sowie der REWE-Markt im STZ Geisweid in rd. 0,5 km Entfernung.

3.2 MAKROSTANDORT

„Das Oberzentrum Siegen liegt im Kreis Siegen-Wittgenstein im Süden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Das Umland von Siegen ist durch mehrere Grundzentren sowie durch die direkt an das Siegener Stadtgebiet angrenzenden Mittelzentren Kreuztal und Neuenkirchen geprägt. Siegen nimmt als einziges Oberzentrum in dem eher ländlich geprägten Umfeld folglich eine zentrale Lage ein. Südwestlich von Siegen liegt die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz mit dem Landkreis Altenkirchen bzw. dem Mittelzentrum Kirchen (Sieg). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wetzlar, Gießen, Dortmund, Köln, Bonn, Koblenz und Marburg in einer Entfernung von rd. 80 - 110 Kilometern“ (vgl. EHK Siegen 2021, S. 30).

Abbildung 2: Lage der Stadt Siegen in der Region



Quelle: EHK Siegen 2021.

Die überregionale verkehrliche Erschließung erfolgt über die Autobahn A 45 mit Verbindung in Richtung Dortmund im Norden und mit Frankfurt am Main im Süden. Durch die in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt Siegen verlaufende Bundesstraßen B 54 und B 62 besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn, wodurch eine gute überörtliche Erreichbarkeit für den MIV gegeben ist. Eine Anbindung an die Kommunen im Umland der Stadt Siegen wird vorwiegend über die angesprochenen Bundesstraßen sowie weitere Kreis- und Landstraßen gewährleistet.

Siegen selbst verfügt über mehrere Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV). Neben einem Hauptbahnhof sind mehrere Bahnhöfe in den umliegenden Stadtteilen verortet. Des Weiteren gewährleistet das Buslinien-netz Verbindungen in die umliegenden Zentren.

Die Stadt Siegen gliedert sich in 23 Stadtteile. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl der Stadt Siegen 105.274 Einwohnende⁶. Der Vorhabenstandort befindet sich in dem Stadtteil Geisweid.

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Siegen wird für Ende 2026 gemäß IT.NRW 2021 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von + rd. 1,6 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert. Für die zum Teil ebenfalls im Untersuchungsraum gelegenen Kommunen Kreuztal und Netphen wird eine Bevölkerungsentwicklung von + rd. 0,5 % bzw. „minus“ rd. 2,5 % angenommen (siehe folgende Tabelle).

⁶ Stadt Siegen (Stichtag: 30.06.2020).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 12/19)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Siegen*	34.355	34.905**	+ 1,6 %
Kreuztal*	3.619	3.637	+ 0,5 %
Netphen*	4.352	4.243	- 2,5 %
GESAMT	42.326	42.785	+ 1,1 %

Quelle: Berechnung Stadt+ Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung IT.NRW 2021 (Stichtage 31.12.2019 und 31.12.2026) sowie GFK 2019; * Teilbereich der Kommune; ** auf Basis Bevölkerungsprognose Stadt Siegen 2020.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungszuwachs von + rd. 1,1 % prognostiziert⁷.

⁷ Nach Einwohnendenanteilen gewichteter Wert.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

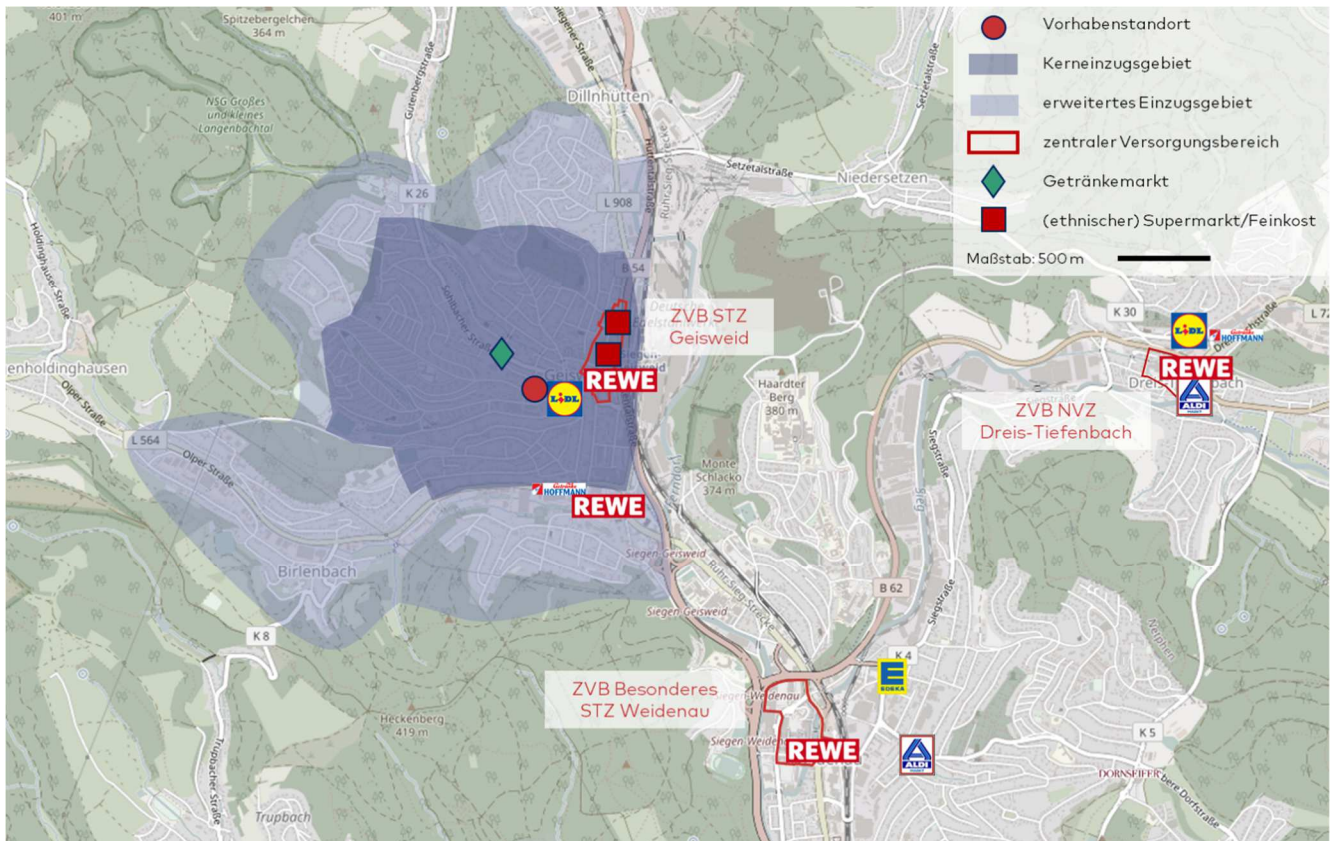
Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes insbesondere die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche in einem Umkreis bis zu rd. 10 Gehminuten. Eine leichte Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist im Westen anzunehmen, da das Planvorhaben neben dem in unmittelbarer Nähe verorteten LIDL-Markt hier den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter darstellt. Leichte Einschränkungen des Kerneinzugsgebiets ergeben sich im Süden und Osten durch die nahe gelegenen strukturprägenden Wettbewerber REWE innerhalb des ZVB STZ Geisweid und REWE am Standort Breitscheid Straße, wobei diese aufgrund der abweichenden Betriebsform etwas zu relativieren sind. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes sind neben dem Planvorhaben ALDI Nord sowie dem in unmittelbarer Nähe gelegenen LIDL noch vier weitere strukturprägende Anbieter angesiedelt (REWE und zwei ethnische Supermärkte innerhalb des ZVB STZ Geisweid sowie ein Getränk-

kemarkt). Aufgrund abweichender Betriebstypen stellen diese jedoch keine direkten Wettbewerber zum Planvorhaben dar. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie umliegender Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** wurde unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten und Wettbewerbsstrukturen abgeleitet und umfasst die nördlich, westlich und südlich anschließenden zusammenhängenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Geisweid und Birlenbach (bis zu rd. 25 - 30 Gehminuten). Aus diesen Bereichen besteht über die Olper Straße bzw. die Sohlbacher Straße sowie zahlreiche Nebenstraßen eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. In den Siedlungsbereichen Birlenbachs sowie den nördlichen, westlichen und südlichen Siedlungsbereichen Geisweids stellt das Planvorhaben (zusammen mit LIDL) den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter bzw. den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter (südliche Bereiche Geisweids) dar. Im Osten bilden die B 54 sowie die Bahntrasse eine städtebauliche Barriere. Innerhalb des abgegrenzten erweiterten Einzugsgebiets befinden sich mit dem Lebensmittelsupermarkt REWE am Standort Breitscheid Straße und einem Getränkemarkt noch zwei weitere Lebensmittelanbieter. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen, aufgrund der lokalen Strahlkraft des Planvorhabens sowie aufgrund fehlender Siedlungszusammenhänge nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine geringere Marktdurchdringung des Planvorhabens als im Kerneinzugsgebiet zu erwarten.

Abbildung 3 stellt das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Siegen 2021, EHK Netphen 2009.

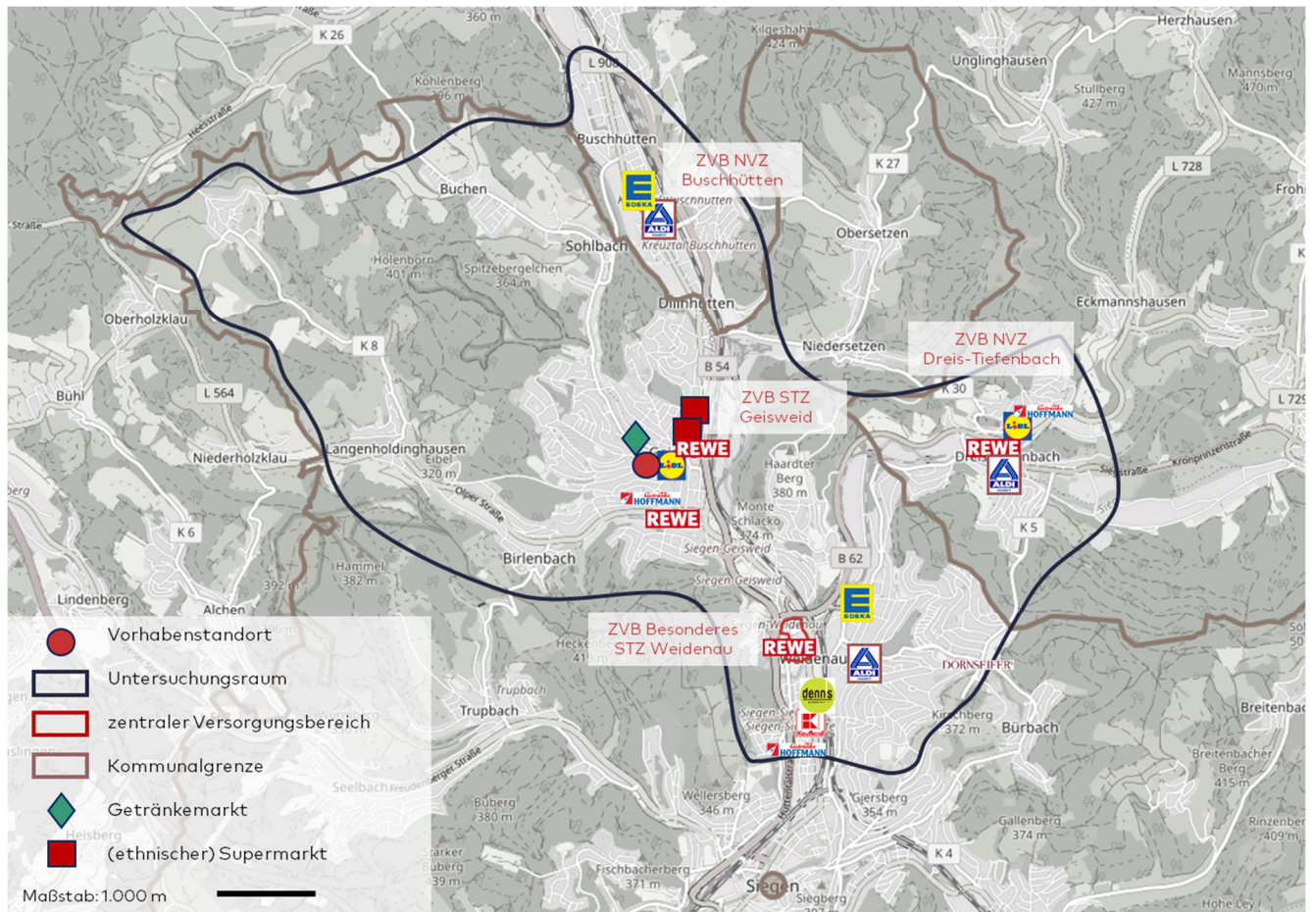
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst die beschriebenen Einzugsgebiete sowie weitere Teilbereiche der Siegener Stadtteile Weidenau, Mitte, Langenholdinghausen, Sohlbach, Buchen und Meiswinkel. Außerdem umfasst der Untersuchungsraum auch Gebietsteile der angrenzenden Kommunen Netphen und Kreuztal, da sich hier relevante Wettbewerber befinden. In Kreuztal im NVZ Buschhütten liegt der nächstgelegene systemeigene Anbieter (ALDI Nord) in nördlicher Richtung. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist insbesondere angesichts der vorhandene Angebotsstrukturen sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Dimensionierung des Planvorhabens, welches eine eher lokale Strahlkraft erzeugt.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum und die Wettbewerbsstandorte des Planvorhabens dar.

Abbildung 4: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Siegen 2021, EHK Kreuztal 2009, EHK Netphen 2009.

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche, das STZ Geisweid, das besondere STZ Weidenau, das NVZ Dreis-Tiefenbach und das NVZ Buschhütten, im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden i. S. einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine entsprechenden planungsrechtlich gesicherten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 800 m² und 1.240 m² und durchschnittlich rd. 990 m² VKF auf.

Des Weiteren sind sieben Lebensmittelsupermärkte (inkl. zwei zugehöriger Getränkemärkte) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 950 und 1.800 m² und durchschnittlich rd. 1.360 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Der Verbrauchermarkt Kaufland offeriert auf einer Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.500 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei ethnische Märkte, einen Bio-Markt und vier Getränkemärkte (stand-alone) arrondiert.

Insgesamt befinden sich acht der 20 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,45 m² VKF NuG/EW)⁸. Dies ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen, da einige Angebotsstrukturen im Randbereich verortet sind und somit nennenswerte Einwohnendeanteile außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen. Dazu zählen v. a. die Anbieter in den Kommunen Netphen und Kreuztal sowie der Verbrauchermarkt Kaufland in Siegen. Im abgegrenzten Teilbereich der Stadt Siegen ist hingegen eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festzustellen (rd. 0,39 m² VKF NuG/EW). Die leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Siegen ist insbesondere auf die geringe Anzahl an Lebensmitteldiscountern in diesem Teilbereich des Untersuchungsraums zurückzuführen. Im Bereich des Lebensmitteldiscounts wird eine deutliche Unterausstattung (rd. 0,06 m² VKF NuG/EW)⁹ ersichtlich. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Stadtteil Geisweid, in dem das Planvorhaben verortet ist, seit 2013 zwei Lebensmitteldiscounter des Betreibers ALDI Nord und ein Supermarkt des Betreibers Nahkauf im ZVB STZ Geisweid vom Markt abgegangen sind. Im STZ Geisweid erfolgte im Jahr 2020 die Ansiedlung des REWE-Supermarktes.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

⁸ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

⁹ Bundesdeutscher Durchschnitt im discountierten Segment: 0,15 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Siegen*	BSTZ Weidenau	1.700	9,4
	STZ Geisweid	3.300	16,2
	sonstige Lagen	12.600	60,8
Kreuztal*	NVZ Buschhütten	2.000	9,6
	sonstige Lagen	-	-
Netphen*	NVZ Dreis-Tiefenbach	1.900	9,3
	sonstige Lagen	1.300	6,9
GESAMT**		22.700	112,1

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bestehen Angebotsschwerpunkte insbesondere in den sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbe-
reiche (Solitärstandorte) in Siegen.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 97 erreicht (IfH Köln 2019). Im Siegener Teilbereich des Untersuchungsraumes liegt die Kaufkraftkennziffer bei rd. 96 (IfH 2019). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnendenzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 101,1 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Einwohnende (Stand: 31.12.2019)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro
Siegen*	34.355	81,2
Netphen*	3.619	9,1
Kreuztal*	4.352	10,8
GESAMT**	42.326	101,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnendenzahlen: IT.NRW 2021 (Stand: 31.12.2019), GfK 2019; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁰ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 115 %. Demnach wird aktuell mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden. Unter Berücksichtigung einer Zentralität von rd. 106 % im Siegener Untersuchungsraum wird ersichtlich, dass auch hier leichte Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Analog zur Verkaufsflächenausstattung sind diese Zentralitätswerte, angesichts der Randlage der strukturprägenden Anbieter in Kreuztal und Netphen sowie des Kaufland-Verbrauchermarktes in Siegen und deren Versorgungsbedeutung für Siedlungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes, zu relativieren.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von zwei weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2026 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2026;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargestellt, ist in der Stadt Siegen mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von + rd. 1,6 % bis Ende 2026 zu rechnen. Im Untersuchungsraum beträgt dieser Wert insgesamt + rd. 1,1 %¹¹.

Auf dem ELIH-Gelände ist die Realisierung von bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäusern geplant. Durch diese ergibt sich perspektivisch ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial auch für das Planvorhaben. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird diese Wohnbauentwicklung nachfolgend nicht berücksichtigt.

¹⁰ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

¹¹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung IT.NRW (Stichtage 01.01.2020 und 01.01.2027).

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2026 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 5,9 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 7,0 % bzw. rd. 7,1 Mio. Euro auf rd. 108,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Siegen 2021, das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Netphen 2009¹², die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kreuztal 2009¹³ sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹² Nachfolgend als EHK Netphen 2009 bezeichnet.

¹³ Nachfolgend als EHK Kreuztal 2009 bezeichnet.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Besonderes STZ Weidenau

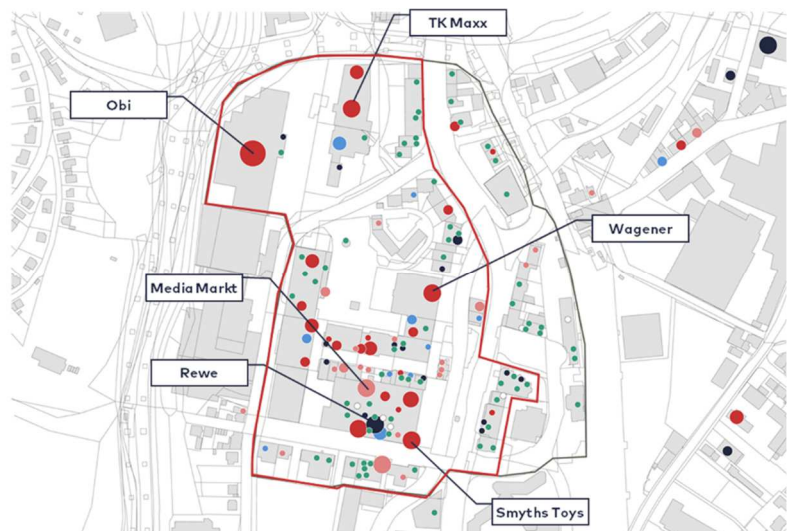
Lage	
Verortung	Stadtteil Weidenau
Distanz zum Vorhaben	2,6 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Anschluss an gewerbliche Nutzungen, Verkehrsachsen, Wohngebiete.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Breit gefächertes Angebot mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern durch großflächige und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. Das Nahversorgungsangebot wird vorrangig durch den hier verorteten REWE-Lebensmittelsupermarkt sowie ergänzend durch einen Wochenmarkt gewährleistet. Hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen im Stadtteilzentrum.
relevante Magnetbetriebe	REWE
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV großräumig über die B 54 (Hütten-talstraße) sowie über die L 564 (Weidenauer Straße) und die K 2 (Bismarckstraße) er-reichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof „Siegen-Weidenau“, welcher von mehreren Regionalexpress- und Regionalbahnlinien angefahren wird und neben regionalen z. T. auch überregionale Verbindungen ermöglicht. Der angegliederte Zentrale Busbahnhof (ZOB) verbindet das Stadtteilzentrum insbesondere mit den wei-teren Siedlungsbereichen in Siegen.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungs-bild	Das Stadtteilzentrum weist eine mehrgliedrige Struktur mit dem Siegerlandzentrum (Gebäudekomplex), der anschließenden überdachten und freien Ladenpassage, den nördlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsstrukturen sowie ergänzenden überwiegend kleinteiligen Angeboten an der Weidenauer Straße und Poststraße auf. Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität variieren, jedoch überwiegend sauber und gepflegt. Es besteht eine heterogene Bausubstanz. Die Im-mobilien und die Gestaltung des öffentlichen Raums/der Grünflächen sind in die Jahre gekommen und weisen Verbesserungspotenziale auf.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versor-gungsfunktion	Gute Versorgungsfunktion aufgrund des breitgefächerten Angebots insb. für das nörd-liche und zentrale Stadtgebiet mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern. Er-füllt die als besonderes STZ zugewiesenen Versorgungsfunktionen.

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- Administrative Grenzen**
- Kommune
 - Stadtteil
- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- 0 - 99 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 3.999 m²
 - ab 4.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHK 2013
 - ZVB-Abgrenzung EHK 2021

100 m



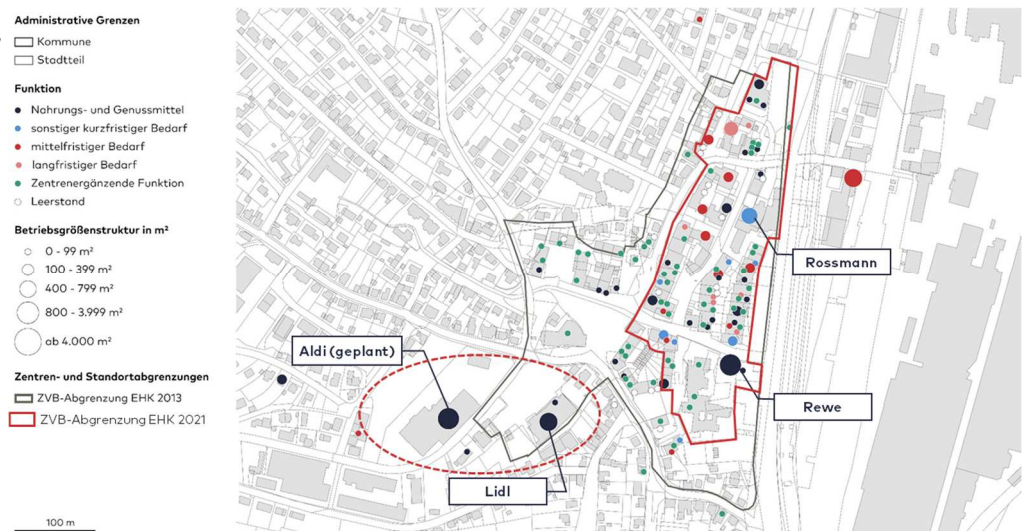
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Siegen 2021; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB STZ Geisweid

Lage	
Verortung	Stadtteil Geisweid
Distanz zum Vorhaben	0,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Überwiegend umgeben von Siedlungsbereichen, Anschluss an Verkehrsachse.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Zentrum weist überwiegend eine kleinteilige Bestandsstruktur auf, die um großflächige Betriebe insb. des kurzfristigen Bedarfsbereichs ergänzt wird. Starke Angebotsstrukturen im kurzfristigen Bedarfsbereich mit REWE, Rossmann, ethnische Lebensmittelmärkte und Lebensmittelhandwerk. Ergänzende Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Nutzungsstrukturen sind ethnisch geprägt. Es besteht eine hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen; insb. Dienstleistungssektor.
relevante Magnetbetriebe	REWE, zwei ethnische Supermärkte
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV großräumig über die die B 54 (Hütten- talstraße) sowie die L 908 (Geisweider Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den zentralen Busbahnhof (ZOB) im Nor- den, der das Zentrum vor allem mit den weiteren Siegener Stadtteilen verbindet.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungs- bild	Die städtebauliche Struktur des Zentrums wird insbesondere durch die zentral gelegene Fußgängerzone geprägt. Die drei- bis viergeschossigen Immobilien weisen in Teilen Sanierungsbedarf auf. Zudem bestehen zum Teil Mängel im öffentlichen Raum bzw. der Gestaltung der Fußgängerzone.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versor- gungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Geisweid bzw. das nördliche Stadtgebiet mit kurzfristigen Bedarfsgütern, ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfs- bereich. Erfüllt die als STZ zugewiesenen Versorgungsfunktionen.

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



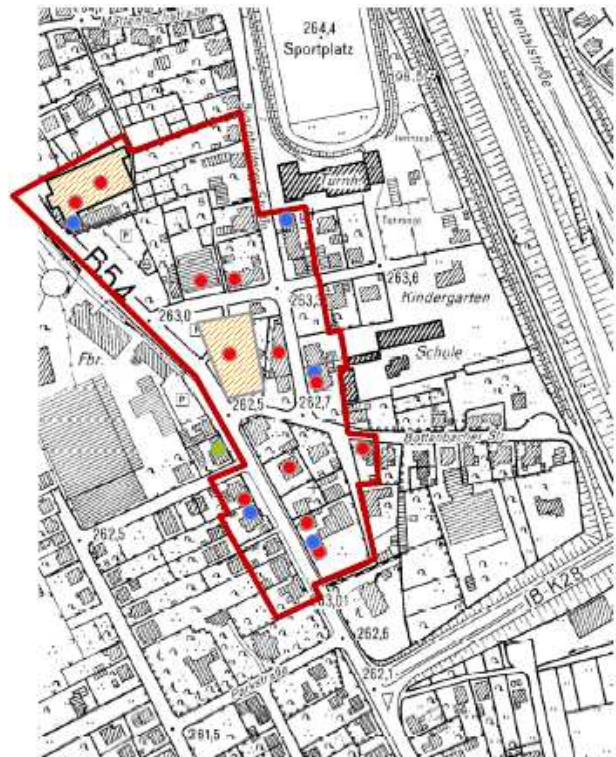
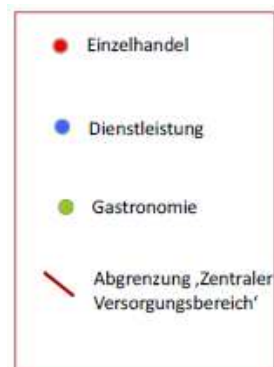
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Siegen 2021; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NVZ Buschhütten (Kreuztal)

Lage	
Verortung	Stadtteil Buschhütten
Distanz zum Vorhaben	2,6 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Integrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung; Im Westen grenzen gewerbliche Strukturen an das Zentrum an.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist vorwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier v. a. Nahrungs- und Genussmittel) geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch zentrenergänzende Funktionen. Den Angebotsschwerpunkt bilden die Märkte EDEKA (inkl. Getränkemarkt) und ALDI Nord im Bereich Siegener Straße.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA (inkl. zugehörigem Getränkemarkt), ALDI Nord
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV über die die L 908 (Siegener Straße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Achenbach“ und „Mattenbachstraße“, die das Zentrum mit den weiteren Siedlungsbereichen in Kreuztal sowie der Stadt Siegen verbindet.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die städtebauliche Struktur des Nahversorgungszentrums wird insbesondere durch die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte sowie die Lage an der L 908 geprägt. Die weiteren ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen sind innerhalb des Zentrums verteilt. Insgesamt eher geringe städtebauliche Qualität bzw. Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Einwohnenden der angrenzenden Stadtteile. Erfüllt die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums.

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



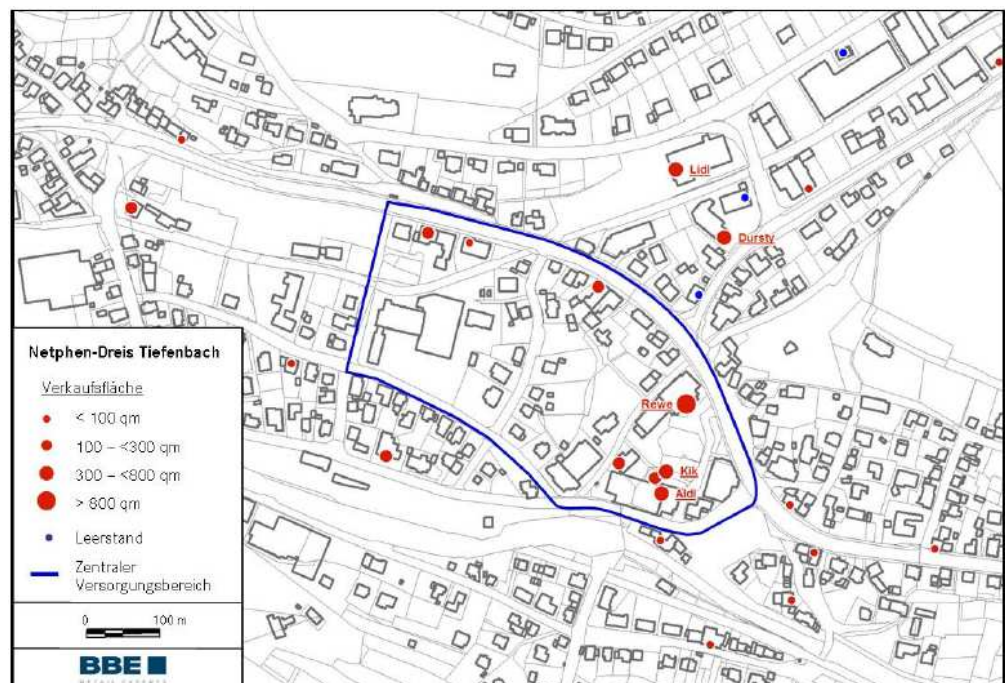
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kreuztal 2009, S. 65 f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVZ Dreis-Tiefenbach (Netphen)

Lage	
Verortung	Stadtteil Dreis-Tiefenbach
Distanz zum Vorhaben	6,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier v. a. Nahrungs- und Genussmittel). Ein Einzelhandelsschwerpunkt besteht mit den Anbietern REWE, ALDI Nord und Kik am Standort „Im Grunde“ im Osten des ZVB. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV insbesondere über die die B 62 (Siegstraße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Ortsmitte“, der das Zentrum mit den weiteren Siedlungsbereichen in Netphen sowie den Städten Siegen und Bad Berleburg verbindet.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum umfasst die Ortsmitte des Stadtteils zwischen Siegsstraße und Bismarckstraße. Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz im östlichen Bereich (Standort „Im Grunde“) kompakt organisiert. Außerhalb dieses Standortes ist das Zentrum v. a. durch Wohnstrukturen und einen geringen Einzelhandelsbesatz geprägt. Insgesamt eher geringe städtebauliche Qualität bzw. Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Einwohnenden der umliegenden Stadtteile Dreis-Tiefenbach, Eckmannshausen, Oelgershausen, Frohnhausen, Herzhausen und Unglinghausen. Diese wird angesichts der vorhabenden Lebensmittelmärkte sowie der weiteren Fachmärkte erfüllt.

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Netphen 2009, S. 51 f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als nahezu flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Zum Teil bestehen Versorgungslücken in der fußläufigen Nahversorgung insbesondere in den im nördlichen Stadtgebiet Siegens peripher liegenden Siedlungsbereichen. Im Hinblick auf die Lebensmittelversorgung in Geisweid ist zu berücksichtigen, dass in den letzten Jahren drei Lebensmittelanbieter vom Markt abgegangen sind (2 x ALDI Nord (In der Lehmkuhle, Rathausstraße), nahkauf) und nur ein neuer Anbieter (REWE) hinzugekommen ist. Das Planvorhaben trägt aufgrund seiner benachbarten Lage zu dem bereits bestehenden LIDL-Markt vorrangig zu einer Stabilisierung sowie nachrangig auch zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgung bei.
- Das Planvorhaben befindet sich gemäß EHK Siegen 2021 an einem besonderen Nahversorgungsstandort und übernimmt mit dem ebenfalls am Standort verorteten LIDL-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche (s. Kapitel 3.1).
- Der Standort weist durch seine Lage an der Wenschtstraße bzw. der Sohlbacher Straße eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Standort ist über die angrenzende Bushaltestelle „Rathaus“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.1).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Dies ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen, da einige Angebotsstrukturen im Randbereich verortet sind und somit nennenswerte Einwohnendeanteile außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen. Im abgegrenzten Teilbereich der Stadt Siegen ist hingegen eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festzustellen. Diese ist insbesondere auf die geringe Anzahl an Lebensmitteldiscountern in diesem Teilbereich des Untersuchungsraums und der somit deutlichen Unterausstattung im discountierten Segment zurückzuführen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Stadtteil Geisweid, in dem das Planvorhaben verortet ist, seit 2013 zwei Lebensmitteldiscounter des Betreibers ALDI Nord (In der Lehmkuhle, Rathausstraße) und ein Supermarkt des Betreibers Nahkauf im ZVB STZ Geisweid vom Markt abgegangen sind. Im STZ Geisweid erfolgte im Jahr 2020 die Ansiedlung des REWE-Supermarktes.
- Die **Zentralität** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 115 %. Im Teilbereich der Stadt Siegen selbst beträgt die Zentralität aktuell rd. 106 %. Das bedeutet, dass sowohl

im Untersuchungsraum als auch im Teilbereich der Stadt Siegen mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann und Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Analog zur Verkaufsflächenausstattung sind diese Zentralitätswerte, angesichts der Randlage der strukturprägenden Anbieter in Kreuztal und Netphen sowie des Kaufland-Verbrauchermarktes in Siegen und deren Versorgungsbedeutung für Siedlungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes, zu relativieren.

- Der Untersuchungsraum weist mit einer **Kaufkraftkennziffer** von rd. 97 (IfH 2019) einen leicht unterdurchschnittlichen Wert im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt auf. Die Kaufkraftkennziffer in den im Untersuchungsraum liegenden Gebietsteilen der Stadt Siegen ist mit rd. 96 (IfH 2019) ebenfalls leicht unterdurchschnittlich.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 7,0 % bzw. rd. 7,1 Mio. Euro auf rd. 108,2 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten, wohingegen einige Märkte eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bzw. keine marktadäquate Aufstellung aufweisen. Das Planvorhaben sowie der ebenfalls am Standort verortete LIDL-Markt weisen marktgängige Verkaufsflächendimensionierungen auf. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kommt es zu einer qualitativen und quantitativen Verbesserung der Lebensmittelversorgung, welches den besonderen Nahversorgungsstandort in seiner wichtigen Versorgungsfunktion stärkt.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 8 der 20 strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m ²
ALDI Nord		
Nahrungs- und Genussmittel	80	960
Drogeriewaren	10	120
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	120
GESAMT	100	1.200

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 960 m² projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 120 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 120 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische Mitnahmeartikel“ dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

5.2 UMSATZPROGNOSE

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und

den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁴ des Betreibers ALDI Nord beträgt rd. 6.620 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 903 m².

Bei der Ableitung einer im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens gilt es folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, weist der Untersuchungsraum und auch der Teilbereich der Stadt Siegen ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 97 bzw. rd. 96 vgl. IfH 2019).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 115 %. Im Teilbereich der Stadt Siegen selbst beträgt die Zentralität aktuell rd. 106 %. Das bedeutet, dass sowohl im Untersuchungsraum als auch im Teilbereich der Stadt Siegen etwas mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann und leichte Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Dies ist vorrangig auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die Lage einiger Angebotsstrukturen im Randbereich sowie deren Versorgungsfunktion für Siedlungslagen außerhalb des Untersuchungsraums zurückzuführen.

Im Untersuchungsraum und im Einzugsgebiet des Planvorhabens herrscht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 3 % bzw. 4 % zum Bundesdurchschnitt) sowie eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindung (Kaufkraftzuflüsse/Zentralität). Angesichts dieser beiden Aspekte ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht eine etwas geringere Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers ALDI Nord.



Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Im abgegrenzten Teilbereich der Stadt Siegen ist eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen, welche insbesondere auf die geringe Anzahl an Lebensmitteldiscountern bzw. die deutliche Unterausstattung im discountierten Segment in diesem Teilbereich des Untersuchungsraums zurückzuführen ist (rd. 0,06 m² VKF NuG/EW).
- Innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens sind insgesamt fünf weitere strukturprägende Anbieter angesiedelt (LIDL am Standort Wenschstraße, REWE und zwei ethnische Supermärkte innerhalb des

¹⁴ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

ZVB STZ Geisweid sowie ein Getränkemarkt). In diesem Zusammenhang stellt insbesondere der in unmittelbarer Nähe verortete systemgleiche Lebensmitteldiscounter LIDL einen direkten Wettbewerber zum Planvorhaben dar. Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst mit einem REWE Lebensmittelsupermarkt sowie einem weiteren Getränkemarkt zwei weitere Lebensmittelanbieter.

Aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Siegender Stadtgebiet (Teilbereich) sowie der deutlichen Unterausstattung im Bereich des Lebensmitteldiscounts ist für das Planvorhaben ein leicht positiver Effekt auf die Flächenproduktivität anzunehmen. Dieser ist insbesondere aufgrund der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (v.a. benachbarter LIDL) zu relativieren. In der Summe ist somit kein Abweichen des Planvorhabens zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Das Planvorhaben auf dem ELIH-Gelände im Stadtteil Geisweid bildet mit dem am Standort Wenschstraße verorteten LIDL-Lebensmitteldiscounter einen Agglomerationsstandort, welcher gem. EHK Siegen 2021 als besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird. Das Planvorhaben und der LIDL-Markt werden perspektivisch von gewissen Kopplungseffekten an ihrem Standort profitieren. Da die beiden Märkte jedoch den gleichen Betriebstypen (Lebensmitteldiscounter) aufweisen, sind gleichzeitig auch Kannibalisierungseffekte der Betriebe untereinander sowie eine Wettbewerbsintensivierung im discountierten Segment zu erwarten.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung auf.
- Die Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens i. H. v. 1.200 m² liegt oberhalb des der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden Durchschnittswertes des Betreibers ALDI Nord. Die geplante Dimensionierung entspricht den üblichen Expansionsformaten des Betreibers, welche auf breite Gänge und umfassende Präsentationsflächen setzen.
- Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber LIDL an der Wenschstraße befindet sich unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes. Der nächstgelegene systemeigene Anbieter befindet sich innerhalb des NVZ Buschhütten in der Nachbarkommune Kreuztal in rd. 2,6 km Entfernung.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der am Standort zu erwartenden, sich ausgleichenden Kopplungs- sowie Kannibalisierungseffekten ist insge-



samt von einer durchschnittlichen Lagegunst auszugehen und somit kein Abweichen des Planvorhabens zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord anzunehmen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der ALDI Nord nach der Realisierung eine im Vergleich zum Durchschnitt des Betreibers leicht geringere Flächenproduktivität von rd. **6.400 Euro/m² VKF** erreichen wird. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **6.620 Euro/m² VKF** angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
ALDI Nord		
Nahrungs- und Genussmittel	6.620	6,4
Drogeriewaren		0,8
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,8
GESAMT*	-	7,9

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 7,9 Mio. Euro prognostiziert. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,4 Mio. Euro prognostiziert. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Siegen 2021 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK SIEGEN 2021)

Das EHK Siegen 2021 definiert räumliche Entwicklungszielstellungen für die Stadt Siegen. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

Abbildung 5: Räumliche Entwicklungszielstellungen für Siegen

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt/Innenstadtquartiere ▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) ▪ Verbesserung der Nutzungsverflechtungen und Verknüpfung der Lagebereiche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Erhalt und Stärkung der (besonderen) Stadtteilzentren als wichtige Versorgungspole mit stadtteilübergreifender Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren und den Nahversorgungsstandorten sichern, weiterentwickeln ▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden ▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Quelle: EHK Siegen 2021 (in Aufstellung).

Bezogen auf das Planvorhaben ist diesbezüglich festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort auf dem ELIH-Gelände an der Wenschtstraße befindet sich gem. EHK Siegen 2021 an einem (besonderen) Nahversorgungsstandort in einer städtebaulich integrierten Lage. Gemeinsam mit dem LIDL-Lebensmitteldiscounter am Standort übernimmt das Planvorhaben eine besondere Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, insbesondere für die westlich anschließenden Siedlungsbereiche von Geisweid ohne eigene Nahversorgung. Durch die Neuansiedlung des Planvorhabens wird die räumliche Nahversorgung in diesen Siedlungsbereichen gesichert und gestärkt.

- Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung der ZVB BSTZ Weidenau, STZ Geisweid, NVZ Dreis-Tiefenbach und NVZ Buschhütten sowie der Nahversorgung ist nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).

Das Planvorhaben entspricht dem 4. übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ gem. EHK Siegen 2021.

Weiterhin werden im EHK Siegen 2021 Steuerungsleitsätze formuliert, welche eine Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ermöglichen. Der Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für Siegen besagt:

„Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden.“

„An (besonderen) Nahversorgungsstandorten zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung, sofern die städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Siegen und die raumordnerischen Vorgaben dem nicht entgegen stehen und negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Nachweis der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens über das Nahversorgungsprüfschema.“ (EHK Siegen 2021).

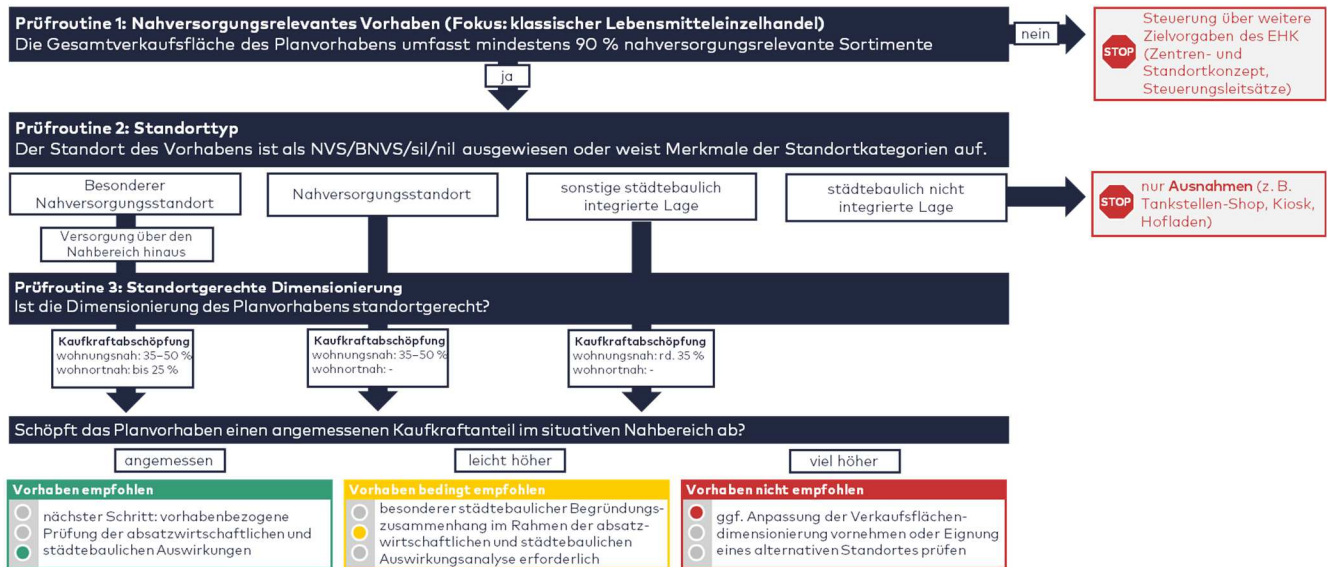
Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Siegen 2021 an einem (besonderen) Nahversorgungsstandort. Das Kernsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste für die Stadt Siegen als nahversorgungsrelevant eingeordnet (s. Kapitel 5.1).
- Im Zuge des Ansiedlungsvorhabens wird der besondere Nahversorgungsstandort gestärkt und das qualitative und quantitative Angebot im Stadtteil Geisweid optimiert sowie gesichert. Die nachfolgende Prüfung des Nahversorgungsprüfschemas zeigt, dass das Planvorhaben eine standortgerechte Dimensionierung aufweist.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst.

Das Planvorhaben entspricht dem Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für die Stadt Siegen gem. EHK Siegen 2021.

Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob das Planvorhaben dem Nahversorgungsprüfschema des EHK Siegen 2021 entspricht und eine angemessene Dimensionierung aufweist.

Abbildung 6: Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung



Quelle: EHK Siegen 2021.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Gemäß Nahversorgungsprüfschema ist eine Konformität zur 1. Prüfroutine gegeben, wenn es sich bei dem Planvorhaben um ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben handelt, dessen Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht.

Bezüglich Prüfroutine 1 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist mit einem Sortimentsanteil von rd. 90 % einen eindeutigen Schwerpunkt im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente auf (s. Kapitel 5.1).

Prüfroutine 2: Standorttyp

Gemäß Nahversorgungsprüfschema ist eine Konformität zur 2. Prüfroutine gegeben, wenn der Vorhabenstandort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist.

Bezüglich Prüfroutine 2 ist festzuhalten:

- Der Standort des Planvorhabens weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und wird im EHK Siegen 2021 als besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS) ausgewiesen (s. Kapitel 3.1).

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Gemäß des Nahversorgungsprüfschemas ist durch das Planvorhaben ein wesentlicher Teil des Umsatzes aus dem situativen Nahbereich abzuschöpfen. Dieser Fall ist aus fachgutachterlicher Sicht gegeben, wenn die Umsatzerwartung des jeweiligen Standortes einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet. Grund hierfür ist die Verteilung der Versorgungseinkäufe auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen. Die Höhe der Kaufkraftabschöpfung ergibt sich dabei aus dem jeweiligen Standorttyp. Für besondere Nahversorgungsstandorte kann gem. Nahversorgungsprüfschema von einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 - 50 % im wohnungsnahen Bereich und bis rd. 25 % im wohnortnahen Bereich ausgegangen werden. Bei

dem Prüfstandort an der Wenschstraße handelt es sich um einen besonderen Nahversorgungsstandort.

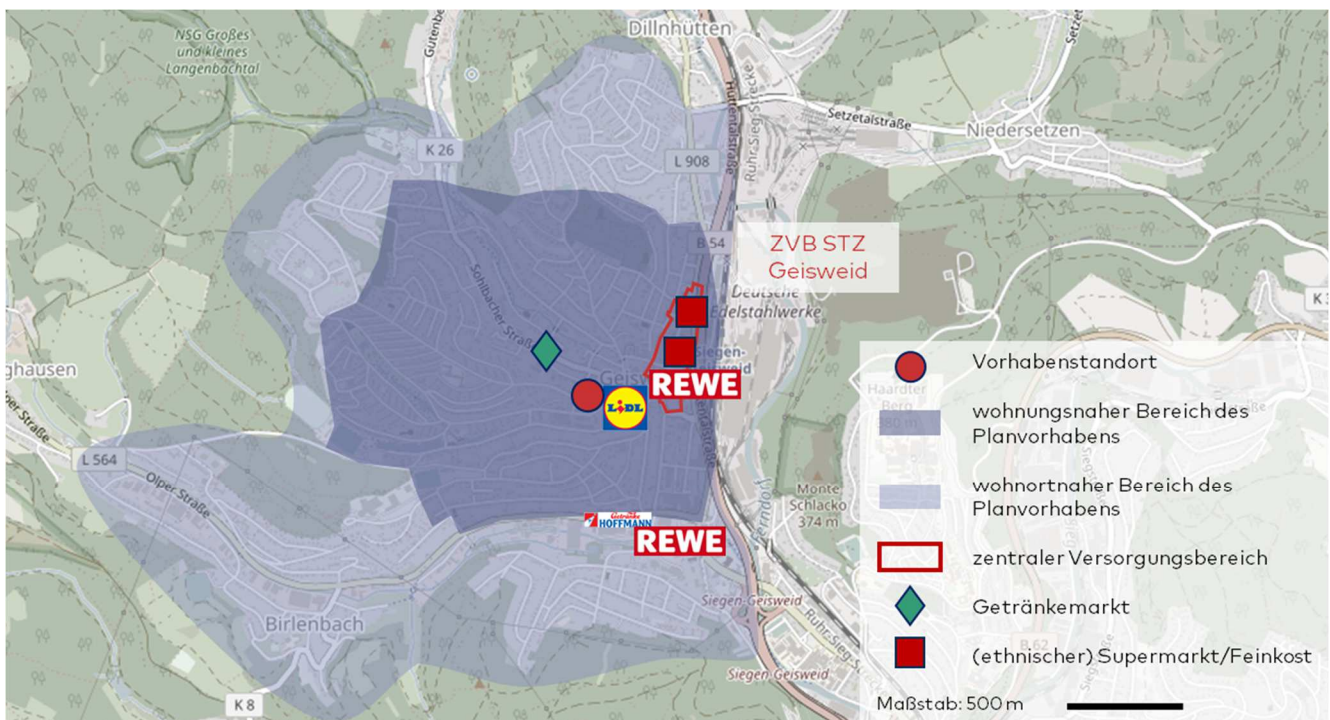
Angesichts der unmittelbaren Nähe des LIDL-Lebensmitteldiscounters am Standort Wenschstraße zum Vorhabenstandort und der Ausweisung des Agglomerationsstandortes als besonderer Nahversorgungsstandort, wird im Folgenden die Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens kumulativ mit dem bereits bestehenden LIDL-Markt betrachtet.

Nahbereichsabgrenzung

Für die Überprüfung einer angemessenen Dimensionierung des Planvorhabens ist es zunächst erforderlich, den Nahbereich des Vorhabens zu bestimmen. Es ist diesbezüglich anzunehmen, dass der wohnungsnahe und der wohnortnahe Bereich der Agglomeration dem bereits in Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet bzw. erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens entsprechen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des wohnungsnahen und des wohnortnahen Nahbereichs des Agglomerationsstandortes auf.

Abbildung 7: Nahbereich des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Siegen 2021.

In der nachfolgenden Tabelle wird die im standortbezogenen Nahbereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dem sortimentspezifischen Umsatz der Agglomeration gegenübergestellt (s. Kapitel 5.2). Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch die Agglomeration rechnerisch gebunden wird. Für die Märkte ALDI Nord (Planvorhaben) und LIDL werden für die Berechnungen im Sinne eines Worst Case-Ansatzes die durchschnittlichen Flächenleistungen der jeweiligen Betreiber angenommen.

Tabelle 10: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und wohnortnahen Bereich (Prognose 2026)

Parameter (Prognose 2026)	zu versorgender Bereich	
	wohnungsnah	wohnortnah
Einwohnende	8.532	6.369
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	21,1	15,7
aus fachlicher Sicht angemessene Kaufkraftabschöpfung	50 %	25 %
angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) im Nahbereich in Mio. Euro	14,5	
Umsatz Planvorhaben ALDI Nord (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)	6,4	
Umsatz LIDL (NuG) in Mio. Euro	7,7	
Umsatz Agglomeration (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)	14,1	

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2019; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2019 und IT.NRW (Stand 31.12.19); Werte gerundet.

Die obenstehende Tabelle zeigt auf, dass der Umsatz der Agglomeration die rechnerisch angemessene Kaufkraftabschöpfung im situativen Nahbereich nicht überschreitet. Das Planvorhaben bzw. die Agglomeration sind daher in der geplanten Größenordnung als angemessen dimensioniert zu bewerten.

Das Planvorhaben ist somit konform zu Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung des Nahversorgungsprüfschemas.

Angesichts der angestrebten Wohnbauentwicklung auf dem ELIH-Gelände, bei der bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, ergibt sich perspektivisch ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial im situativen Nahbereich des Planvorhabens. Somit verstärkt sich perspektivisch die Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens bzw. der Agglomeration. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurde diese Wohnbauentwicklung in der vorliegenden Berechnung nicht berücksichtigt.

Das Planvorhaben ist konform zu den kommunalplanerischen Zielstellungen gemäß EHK Siegen 2021.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über

den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden i. S. des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
		in Mio. Euro		in %
Siegen*	ZVB BSTZ Weidenau	10,1	0,1	1
	ZVB STZ Geisweid	17,4	0,9	5
	sonstige Lagen**	65,4	3,8	6
Kreuztal *	NVZ Buschhütten	10,2	0,8	8
	sonstige Lagen	***	***	***
Netphen *	NVZ Dreis-Tiefenbach	9,6	0,2	2
	sonstige Lagen	7,2	0,2	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		0,3		
GESAMT**** (Worst Case)		119,8	6,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommunen (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** ohne Planvorhaben; *** keine untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen vorhanden/ Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 6,4 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Siegen

Auswirkungen auf den ZVB BSTZ Weidenau

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB BSTZ Weidenau induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Lebensmittelsupermarkt REWE im Siegerlandzentrum als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB BSTZ Weidenau verfügt mit dem Lebensmittelsupermarkt REWE über lediglich einen strukturprägenden Anbieter in den untersuchungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel. Das BSTZ weist ein breites Angebotsspektrum im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich in Form von Fachmarktstrukturen sowie kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der REWE-Markt stellt einen wichtigen Magnetbetrieb sowie Frequenzbringer für den ZVB BSTZ Weidenau dar. Dieser profitiert insbesondere von seiner Lage innerhalb des BSTZ Weidenau bzw. innerhalb des Siegerlandzentrums und somit von der räumlichen Nähe bzw. den Kopplungsbeziehungen zu weiteren Angebotsstrukturen am Standort.
- Der REWE-Markt ist gut mit dem MIV- als auch mit dem ÖPNV zu erreichen.
- Der ZVB BSTZ Weidenau weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,6 km lediglich eine geringe Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Es handelt sich bei dem Markt um einen zum Planvorhaben differenten Betreiber bzw. Betriebstyp (Lebensmittelsupermarkt) mit differentem Angebotsspektrum.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB BSTZ Weidenau** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB STZ Geisweid

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,9 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB STZ Geisweid induziert.

- Diese tangieren vorrangig den Lebensmittelsupermarkt REWE sowie deutlich nachrangig die beiden im ZVB gelegenen ethnischen Supermärkte.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der ZVB STZ Geisweid weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 0,4 km eine deutliche Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem des Planvorhabens auf. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem REWE und den ethnischen Supermärkten um Betreiber bzw. Betriebstypen handelt, die vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) abweichen und ein (zum Teil sehr stark - ethnische Märkte -) differierendes Angebotsspektrum sowie unterschiedliche Kundenstämme aufweisen.
- Am BNVS Wenschtstraße besteht mit LIDL bereits aktuell ein in den Marktstrukturen und Kundenströmen etabliertes discountorientiertes Lebensmittelangebot. Die durch das Planvorhaben erfolgende Ausweitung des discountierten Lebensmittelangebots am selben Standort wird daher voraussichtlich zu keinen wesentlichen Kundenumorientierungen zu Lasten des REWE und der ethnischen Supermärkte führen.
- Der REWE-Markt wurde im Jahr 2020 neu errichtet und weist ein modernes Ladendesign sowie eine marktadäquate Verkaufsfläche auf. Darüber hinaus kommt dem REWE als einzigen klassischen Lebensmittelanbieter im STZ Geisweid eine besondere Funktion als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer für den ZVB zu. Bezüglich des REWE sind deshalb, sowie aufgrund der gering ausgeprägten Angebotsstrukturen in Geisweid, aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen anzunehmen.
- Der REWE und die ethnischen Supermärkte weisen eine städtebaulich integrierte Lage auf und profitieren insbesondere von deren Lage im ZVB STZ Geisweid bzw. der damit verbundenen räumlichen Nähe zu den weiteren Angebotsstrukturen und zentrenergänzenden Funktionen des ZVB.
- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Geisweid** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Siegen

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 3,8 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Siegen aus.

- Diese tangieren vorrangig den nahegelegenen systemgleichen Wettbewerber LIDL an der Wenschtstraße und den systemeigenen ALDI Nord an der Känerbergstraße sowie nachrangig den Lebensmittelsupermarkt REWE an der Breitscheidstraße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters LIDL an der Wenschstraße unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes weist aufgrund der räumlichen Nähe eine signifikante Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Der LIDL-Markt bildet perspektivisch mit dem Planvorhaben einen Agglomerationsstandort, der im EHK Siegen 2021 als besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen ist. Die Märkte übernehmen somit eine besondere Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche insbesondere in westlicher Richtung als nächstgelegene strukturprägende Anbieter. Der LIDL-Markt wurde im Jahr 2021 modernisiert und weist eine marktadäquate Verkaufsfläche sowie ein modernes Ladendesign auf. Bezüglich des LIDL sind deshalb, sowie aufgrund der Lage und besonderen Versorgungsfunktion als nächstgelegener Lebensmittelmarkt für einen Großteil der Siedlungsbereiche Geisweids, aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen anzunehmen. Für den LIDL-Markt ergibt sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben zwar eine deutliche Wettbewerbsintensivierung, jedoch in gewissem Maße auch Kopplungseffekte. Insgesamt ist davon auszugehen, dass LIDL auch nach Realisierung des Planvorhabens Umsätze erzielen wird, die einen wirtschaftlichen Fortbestand nicht gefährden.
- Der systemeigene Anbieter ALDI Nord an der Känerbergstraße weist eine städtebaulich integrierte Lage auf. Zudem ist dieser Markt überwiegend auf die Versorgung des Stadtteils Weidenau ausgerichtet und gem. EHK Siegen 2021 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Angesichts dessen sowie der räumlichen Entfernung des Marktes von rd. 4,0 km zum Planvorhaben ist keine wesentliche perspektivische Überschneidung der Einzugsgebiete des systemeigenen ALDI Nord-Marktes an der Känerbergstraße mit dem Planvorhabens gegeben. Der Markt kann perspektivisch voraussichtlich weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.
- Aufgrund der räumlichen Entfernung von rd. 1,3 km besteht eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes des REWE-Lebensmittelsupermarktes an der Breitscheidstraße mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Der REWE weist als Lebensmittelsupermarkt einen zum Planvorhaben differenten Betriebstyp auf und ist folglich auf einen unterschiedlichen Kundenstamm ausgerichtet. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der REWE die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen verkraften wird.
- Angesichts der großen Entfernung der weiteren Märkte (EDEKA, Kaufland, Frischemarkt Dornseifer) zum Planvorhaben besteht keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche der betroffenen Märkte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Zusätzlich weisen die Märkte zum Planvorhaben differente Betriebstypen (Lebensmittelsupermarkt bzw. Verbrauchermarkt) auf, wodurch sie auf andere Kundenstämme ausgelegt sind. Es ergeben sich für diese Märkte nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen, die den Fortbestand der Märkte nicht gefährden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **die integrierte Nahversorgung in Siegen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Stadt Kreuztal

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Buschhütten

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,8 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Buschhütten induziert.

- Diese tangieren vorrangig den systemeigenen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord sowie nachrangig den systemähnlichen EDEKA-Lebensmittelsupermarkt innerhalb des ZVB.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der ZVB ist gemäß EHK Kreuztal 2009 der maßgebliche Nahversorgungsstandort im Stadtteil Buschhütten und übernimmt somit eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche¹⁵.
- Der systemeigene Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und der Lebensmittelsupermarkt-EDEKA profitieren aufgrund deren Lage im ZVB von Kopplungsbeziehungen untereinander und mit den weiteren Betrieben des ZVB (auch zentrenergänzende Funktionen). Des Weiteren profitieren die Betriebe von ihrer verkehrlich guten Erreichbarkeit über die B 54 (hier: Sieger Straße).
- Aufgrund der räumlichen Entfernung von rd. 3,3 km weist das Einzugsgebiet des systemeigenen Lebensmitteldiscounters ALDI Nord eine gewisse Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Da der ALDI Nord-Markt in Kreuztal-Buschhütten angesichts des unterdurchschnittlich ausgeprägten discountierten Lebensmittelangebots und aufgrund des Fehlens eines ALDI Nord-Marktes die Bevölkerung des Siegener Stadtteils Geisweid zum Teil mitversorgt, wird durch das Planvorhaben eine gewisse Umsatzrückbindung erfolgen. Die durch den ALDI Nord-Markt induzierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deuten somit zwar auf eine Intensivierung des Wettbewerbs hin, jedoch ist der ALDI Nord-Bestandsmarkt im NVZ Buschhütten bereits in den Strukturen etabliert und wurde im Jahr 2018 modernisiert und marktgerecht aufgestellt. Zudem profitiert dieser insbesondere von den Kopplungsbeziehungen als Kombinationsstandort mit dem benachbarten EDEKA.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Buschhütten** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

¹⁵ Vgl. EHK Kreuztal 2009, S. 65.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Kreutztal

In den sonstigen Lagen in Kreutztal werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Dies ist insbesondere auf die fehlenden strukturprägenden Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **die integrierte Nahversorgung in Kreutztal** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Stadt Netphen

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Dreis-Tiefenbach

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Dreis-Tiefenbach induziert.

- Diese tangieren vorrangig den systemeigenen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und nachrangig den systemähnlichen REWE-Lebensmittelsupermarkt innerhalb des ZVB.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die betroffenen Märkte profitieren aufgrund deren Lage im ZVB von Kopplungsbeziehungen untereinander und mit den weiteren Betrieben des ZVB (Kik, zentrenergänzende Funktionen). Des Weiteren profitieren die Märkte vor ihrer verkehrlich guten Erreichbarkeit über die B 62 (hier: Siegstraße).
- Angesichts der großen Entfernung der Märkte zum Planvorhaben besteht keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Es ergeben sich für diese Märkte daher nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Dreis-Tiefenbach** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Netphen

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Netphen aus.

- Diese tangieren insbesondere den Lebensmitteldiscounter LIDL am Standort Siegstraße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der systemgleiche LIDL an der Siegstraße befindet sich in großer räumlicher Entfernung zum Planvorhaben. Angesichts der großen Distanz ergeben sich nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen für den betroffenen Markt.
- Der LIDL profitiert von seiner gut integrierten Lage mit entsprechender Mantelbevölkerung sowie von Kopplungsbeziehungen mit dem benachbarten Getränkemarkt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **die integrierte Nahversorgung in Netphen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

- *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg aus dem Jahr 2008¹⁶ befindet sich der Vorhabenstandort in einem allgemeinen Siedlungsbereich.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

- Im Sinne von *„6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“* dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
 - *„eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
 - *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
 - *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Dabei ist unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung (OVG NRW, Urteil vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE) folgendes zu berücksichtigen:

„Ausnahmen für großflächigen Einzelhandel kann es nur dann geben, wenn unter anderem eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Diese Gründe [...] erfassen nicht den Fall, dass der zentrale Versorgungsbereich so weit entfernt ist, dass er

¹⁶ Bezirksregierung Arnsberg (2008): Regionalplan Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Blatt 10.

*eine wohnortnahe Versorgung im maßgeblichen Bereich nicht gewährleisten kann.*¹⁷

Der Prüfstandort befindet sich außerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches. Eine Integration bzw. Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist absehbar nicht gegeben. In diesem Zusammenhang werden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung nachfolgend ggf. vorhandene Potenzialflächen in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit für das in Rede stehende Vorhaben geprüft.

Der ZVB STZ Geisweid zeichnet sich insbesondere durch seine Angebotsschwerpunkte entlang der Rathausstraße aus. Darüber hinaus bilden der Lebensmittel-supermarkt REWE und der Drogeriefachmarkt Rossmann Angebotsschwerpunkte im südlichen bzw. nördlichen Bereich des ZVB. Der ZVB STZ Geisweid bietet bereits aktuell mit dem im Jahr 2020 neu errichteten REWE-Lebensmittelsupermarkt und zwei ethnischen Supermärkten ein Angebot im Bereich der Nahversorgung an, welches der Versorgung des Stadtteils Geisweid dient. Zusammenhängende große Parzellen, die ein Flächenpotenzial für eine Ansiedlung des Planvorhabens aufweisen, sind kurz- bis mittelfristig innerhalb des ZVB nicht ersichtlich. Ergänzend bestehen keine ersichtlichen ausreichend dimensionierten Leerstände innerhalb des Zentrums.

Im vorliegenden Fall handelt sich um eine Neuansiedlung an einem gem. EHK Siegen 2021 ausgewiesenen besonderen Nahversorgungsstandort. Seit dem Jahr 2013 sind zwei systemeigene ALDI Nord-Märkte im Stadtteil Geisweid vom Markt abgegangen. Durch die Realisierung des Planvorhabens kann die qualitative und die quantitative Ausstattung in Geisweid gestärkt werden. Dies gilt insbesondere angesichts der unterdurchschnittlichen discountierten Lebensmittelausstattung sowie der nachweislichen Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens für die umliegenden Siedlungsgebiete (s. Kapitel 6.1).

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist zudem festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Siegen sowie gemäß LEP NRW 2019 als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Siegen 2021 als besonderer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage ausgewiesen, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Das Planvorhaben ist als angemessen dimensioniert zu bewerten und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Geisweid (s. Kapitel 6.1, Nahbereichsprüfung gem. EHK Siegen 2021).
- Eine Vorhabenrealisierung dient der Stärkung des besonderen Nahversorgungsstandortes Wenschstraße und damit der mittel- bis langfristigen

¹⁷ Beitrag von Dr. Kai Petra Dreesen (Lenz und Johlen) zum Urteil des **OVG NRW, vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE** in der Immobilienzeitung vom 09.04.2020: Wohnortnahe Versorgung ist kein Grund für ein Sondergebiet.

Sicherung des Standortes sowie der durch die Märkte gewährleisteten Nahversorgung in Siegen-Geisweid.

- Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Untersuchungsraum konnte anhand der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Rathaus“, der sich in rd. 270 m östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort befindet (vgl. Kapitel 3.1).

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht die Ausnahmeregelungen des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot:

- *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausgelöst.

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Siegending Stadtteil Geisweid ist die Neuansiedlung eines ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände an der Wenschstraße mit 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche projektiert. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Siegen 2021 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, wird jedoch als (besonderer) Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Auf dem ELIH-Gelände wird nach dem Wohnbaulandkonzept Siegen 2018 eine Wohnbauentwicklung mit sehr hoher Priorität empfohlen, die bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben entspricht dem 4. Übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ gem. EHK Siegen 2021.

Das Planvorhaben entspricht dem Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für die Stadt Siegen gem. EHK Siegen 2021.

Das Planvorhaben ist konform zu den kommunalplanerischen Zielstellungen gemäß EHK Siegen 2021.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg innerhalb eines ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung. Ergänzend werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. Eine Ansiedlung des Planvorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt (Ausnahmeregelung).**

- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019.

Abschließendes Fazit:

Das Planvorhaben ist konform zur informellen Planung (EHK Siegen 2021) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW 2019).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	6
Abbildung 2:	Lage der Stadt Siegen in der Region	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	12
Abbildung 4:	Untersuchungsraum	13
Abbildung 5:	Räumliche Entwicklungszielstellungen für Siegen	28
Abbildung 6:	Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung	30
Abbildung 7:	Nahbereich des Planvorhabens.....	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	16
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Besonderes STZ Weidenau	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB STZ Geisweid	19
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Buschhütten (Kreuztal)	20
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB NVZ Dreis-Tiefenbach (Netphen).....	21
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	24
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens	27
Tabelle 10:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und wohnortnahen Bereich (Prognose 2026)	32
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	33

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (2009): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Netphen, Köln.

CIMA Beratung + Management GmbH (2009): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kreuztal unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 24 a LEPRO NRW und des Einzelhandelserlasses NRW 2008, Köln.

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de.

Stadt + Handel (2021): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Siegen (in Aufstellung), Dortmund.

Universitätsstadt Siegen (2018): Wohnbaulandkonzept 2018, Siegen.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NuG	Sortimentsbereich
BAB	Bundesautobahn		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NVZ	Nahversorgungszentrum
BGF	Bruttogeschosfläche	NZ.....	Nebenzentrum
bspw.	beispielsweise	ÖPNV	öffentlicher
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht		Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	OZ	Ortszentrum
d. h.	das heißt	p. a.	per annum
EW	Einwohnende	rd.	rund
gem.	gemäß	S.	Seite
ggf.	gegebenenfalls	s.	siehe
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. o.	siehe oben
HZ.....	Hauptzentrum	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43