

cima Goethestr. 2 50858 Köln

Loth - Städtebau und Stadtplanung

Frau Christine Loth

Marburger Tor 4 – 6

57072 Siegen

Handel

Stadt + Regionalplanung

Marketing

Management

Digitale Stadt

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Tourismus

Mobilität

## **Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung Gartencenter Kremer in Siegen**

Sehr geehrte Frau Loth,

wir kommen zurück auf Ihre gestrige Mail bzw. unseren telefonischen Austausch. Sie informierten uns über die geänderte Planung für das o.g. Vorhaben. Nach Ihren Informationen soll ein zusätzlicher Schaugarten auf dem Dach des geplanten Marktes mit einer Fläche von 960 m<sup>2</sup> errichtet werden. Da es sich um eine verkaufsfördernde Maßnahme handelt, ist diese Fläche der Verkaufsfläche zuzuordnen. Die Verkaufsfläche des Vorhabens erhöht sich damit von 7.800 m<sup>2</sup> auf 8.760 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig stellten Sie uns dar, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente unverändert bei 780 m<sup>2</sup> VKF liegen wird. Im Bereich des Schaugartens werden ausschließlich Waren des Kernsortiments „Gartenfachmarkt“ in Form einer Ausstellung angeboten.

Nachfolgend geben wir Ihnen eine gutachterliche Einschätzung der Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser geänderten Nutzungskonzeption.

1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Anlage eines Ausstellungsgartens regelmäßig Bestandteil der Nutzungskonzepte von größeren Bau- und Gärtenmärkten ist. Es wird damit einer auch im Bereich der Gärtenmärkte zu beobachtenden Tendenz gefolgt, den Einkauf zum Erlebnis-einkauf zu gestalten und den Kunden durch eine wirkungsvolle Präsentation der Waren einen Mehrwert zu bieten.
2. Durch den Ausstellungsgarten ist von einer leichten Erhöhung des Umsatzes in der Warengruppe „Gartenmarkt“ auszugehen (+ 0,1 Mio. €); der erwartete Gesamtumsatz des Vorhabens erhöht sich damit von 9,4 Mio. € auf 9,5 Mio. €.
3. Da die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente unverändert bei 780 m<sup>2</sup> liegen wird, erfüllt das Vorhaben weiterhin die im LEP NRW enthaltene Vorgabe, dass die zentrenrelevanten Sortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen dürfen (Ziel 6.5-5 – „Relativer Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente“).

31. Januar 2023

**Ihr Ansprechpartner:**

**Dr. Wolfgang Haensch**

**T 02234-92965-17**

**haensch@cima.de**

CIMA Beratung + Management GmbH

Goethestr. 2

50858 Köln

T 02234 92965 17

F 02234 92965 18

cima.koeln@cima.de

Geschäftsführer:

Christian Hörmann

Martin Kremming

Roland Wölfel

Registergericht München

HRB 85796

Gerichtsstand München

UID DE129314570

Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen

Postbank München

IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05

BIC PBNKDEFF

Volksbank Forchheim

IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80

BIC GENODEF1FOH

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

**www.cima.de**

4. Auch der Grundsatz 6.5-4 – „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche“ des LEP NRW wird weiterhin eingehalten: Der Umsatz im Kernsortiment übersteigt nicht das warengruppenspezifische Kaufkraftpotenzial aus dem Stadtgebiet Siegen: Für das projektierte Vorhaben wird unter Einbeziehung eines zusätzlichen Umsatzes durch den Schaugarten im Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ ein Umsatz von rd. 8,1 Mio. € erwartet. Die lokale Kaufkraft liegt bei diesem Sortiment mit rd. 9,5 Mio. € über dem erwarteten Umsatz im Kernsortiment.

#### Übersicht der Verkaufsflächen und der Umsatzerwartung für das Planvorhaben

Warengruppe	Warmhalle			Kalthalle		
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Raumleistung in €/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Raumleistung in €/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Hauptsortiment Gartenfachmarkt	1.910	1500	2,9	2.960	1200	3,6
Glas/Porzellan/Keramik	550	1500	0,8	0	0	0,0
Gartenmöbel	250	1300	0,3	0	0	0,0
Schnittblumen, Floristik	160	1300	0,2	0	0	0,0
Zooartikel	0	1300	0,0	40	1300	0,1
Nahrungs- und Genussmittel	20	1300	0,0	0	0	0,0
Bücher	10	1300	0,0	0	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>2.900</b>	<b>1.470</b>	<b>4,3</b>	<b>3.000</b>	<b>1.201</b>	<b>3,6</b>

Warengruppe	Freifläche			Schaugarten		
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Raumleistung in €/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Raumleistung in €/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Hauptsortiment Gartenfachmarkt	1.900	800	1,5	960	150	0,1
Glas/Porzellan/Keramik	0	0	0,0	0	0	0,0
Gartenmöbel	0	0	0,0	0	0	0,0
Schnittblumen, Floristik	0	0	0,0	0	0	0,0
Zooartikel	0	0	0,0	0	0	0,0
Nahrungs- und Genussmittel	0	0	0,0	0	0	0,0
Bücher	0	0	0,0	0	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>1.900</b>	<b>800</b>	<b>1,5</b>	<b>960</b>	<b>150</b>	<b>0,1</b>

Warengruppe	GESAMT		
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Raumleistung in €/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Hauptsortiment Gartenfachmarkt	7.730	1045	8,1
Glas/Porzellan/Keramik	550	1500	0,8
Gartenmöbel	250	1300	0,3
Schnittblumen, Floristik	160	1300	0,2
Zooartikel	40	1300	0,1
Nahrungs- und Genussmittel	20	1300	0,0
Bücher	10	1300	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>8.760</b>	<b>1.088</b>	<b>9,5</b>

Quelle: cima (2023)

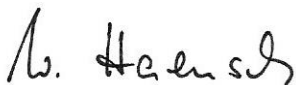
5. Im Hinblick auf das Beeinträchtigerungsverbot (Ziel 6.5-3 – „Beeinträchtigerungsverbot“) ist zunächst darauf hinzuweisen, dass durch die unver-

änderte Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente sich der Umsatz mit zentrenrelevanten Sortimente nicht oder (aufgrund der höheren Gesamtattraktivität des Gesamtvorhabens) nur unterhalb der Nachweisgrenze einer Modellrechnung verändern wird. Die cima-Verträglichkeitsuntersuchung vom Dez. 2022 hat gezeigt, dass sich die Umsatzverlagerungen zu Lasten der untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche bei der Warengruppe Glas / Porzellan / Keramik als dem umfangreichsten zentrenrelevanten Randsortiment bei maximal 6,0 % des derzeitigen Umsatzes liegen wird. Die cima geht davon aus, dass die Umsatzverluste weiterhin deutlich unterhalb des „unteren Wertes der Schwellenrelevanz“ von 7 % liegen werden.

6. Der für das Kernsortiment „Gartenmarkt“ erwartete Mehrumsatz durch den zusätzlichen Ausstellungsgarten von rd. 140.000 € wird sich auf die im Rahmen der Wettbewerbsanalyse identifizierten Mitbewerber, darunter neun Bau- und Gartenmärkte mit mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, verteilen. In der cima-Verträglichkeitsuntersuchung wurde für das Kernsortiment „Gartenmarkt“ eine maximale prozentuale Umsatzverlagerung von 13,8 % zu Lasten der Sieger Anbieter außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ermittelt. Die entspricht einer Umsatzverlagerung von 0,9 Mio. €. Selbst bei der theoretischen Annahme, dass der erwartete Mehrumsatz von rd. 140.000 € zur Hälfte zu Lasten dieser Sieger Unternehmen erwirtschaftet wird, steigt die Verlagerungsquote nur geringfügig um 1,1 % auf 14,9 % des jetzigen Umsatzes. Betriebsschließungen sind auch in diesem Fall nicht zu erwarten. Im Übrigen verweisen wir auf den aus planerischer Sicht zu akzeptierende Wettbewerb zwischen außerhalb der Zentren gelegenen Anbieter ohne zentrenrelevante Kernsortimente.
7. Auch alle übrigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW sind von der zusätzlichen Realisierung eines Ausstellungsgartens nicht betroffen, so dass insgesamt dem Vorhaben auch mit diesem zusätzlichen Angebot eine Stadt- und Regionalverträglichkeit bescheinigt werden kann.
8. Ebenso steht die erweiterte aktuelle Planung im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen (Fortschreibung 2022); wir verweisen auf die Ergebnisse in Kap. 7.1 der cima-Verträglichkeitsuntersuchung vom Dezember 2022.

Zusammenfassend wird der Stadt Siegen empfohlen, das erforderliche Bauleitplanverfahren auf der Grundlage der geänderten Nutzungskonzeption mit einem Schaugarten von 960 m<sup>2</sup> auf der Dachfläche des Marktes weiterzuverfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolfgang Haensch

Partner und cima-Büroleiter Köln