



München Stuttgart Forchheim  
Frankfurt **Köln** Leipzig Berlin  
Hannover Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Goethestraße 2 50858 Köln  
T 02234-92965-17  
F 02234-92965-18

[www.cima.de](http://www.cima.de)

# Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines KREMER-Gartencenters in der Stadt Siegen

Standort Heidenberg, Wallhausenstraße

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

**Einzelhandel**

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:  
Dr. Wolfgang Haensch  
Helge Harnack  
Tim Henry Köster

Köln, den 30. September 2022

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

# Inhalt

<b>1 Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2 Methodisches Vorgehen</b>	<b>6</b>
<b>3 Großräumige Lage und Umfeld des Planstandortes</b>	<b>8</b>
<b>4 Planvorhaben</b>	<b>11</b>
<b>5 Angebots- und Nachfrageanalyse</b>	<b>13</b>
5.1 Erwartetes Einzugsgebiet	13
5.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet	14
5.3 Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet	15
5.3.1 Stadt Siegen	16
5.3.2 Stadt Kreuztal	17
5.3.3 Stadt Freudenberg	18
5.3.4 Stadt Netphen	19
5.3.5 Gemeinde Neunkirchen	20
5.3.6 Gemeinde Wilnsdorf	21
5.3.7 Stadt Olpe, Gemeinde Wenden und Gemeinde Burbach	21
5.3.8 Gemeinde Mundersbach	23
5.3.9 Gemeinde Brachbach	23
5.3.10 Stadt Kirchen (Sieg)	23
5.3.11 Stadt Betzdorf	24
5.4 Zusammenfassende Bewertung der regionalen Wettbewerbssituation	25
<b>6 Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben</b>	<b>26</b>
6.1 Methodische Vorbemerkungen	26
6.2 Umsatzverlagerungen und städtebauliche Auswirkungsanalyse	27
6.2.1 Erwartete Umsatzverlagerungen für das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	27
6.2.2 Erwartete Umsatzverlagerungen für die Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik	29
6.2.3 Erwartete Umsatzverlagerungen für die übrigen Randsortimente	31
6.2.4 Städtebauliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens	31
<b>7 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens</b>	<b>33</b>
7.1 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und sonstigen Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen (Fortschreibung 2022)	33
7.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	35
<b>8 Zusammenfassung</b>	<b>39</b>
<b>9 Anhang</b>	<b>40</b>

## Abbildungen

Abb. 1:	Untersuchungsgebiet	6
Abb. 2:	Vorhabenstandort	8
Abb. 3:	Mikrostandort Planvorhaben	9
Abb. 4:	Planungsrechtliche Darstellung Regionalplan und Flächennutzungsplan	10
Abb. 5:	Bebauungsplan Nr. 298 "Heidenberg", 1. Änderung	10
Abb. 6:	Sortiment des Bestandsmarktes und des Planvorhabens	11
Abb. 7:	Verkaufsflächenkonzept und Flächenleistung für das Planvorhaben	12
Abb. 8:	Umsatzerwartung für das Planvorhaben	12
Abb. 9:	Kerneinzugs- und Untersuchungsgebiet des Planvorhabens	13
Abb. 10:	Nachfragepotenzial innerhalb der Zone 01 (Stadt Siegen)	14
Abb. 11:	Nachfragepotenzial innerhalb der Zone 02 (Umlandkommunen)	14
Abb. 12:	Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes	15
Abb. 13:	Verkaufsfläche und Umsatz der vorhabenrelevanten Sortimente in Siegen	17
Abb. 14:	Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Kreuztal	18
Abb. 15:	Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Freudenberg	19
Abb. 16:	Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Netphen	19
Abb. 17:	Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Neunkirchen	20
Abb. 18:	Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Wilnsdorf	21
Abb. 19:	Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Olpe, Wenden und Burbach	22
Abb. 20:	Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Mudersbach	23
Abb. 21:	Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Kirchen (Sieg)	24
Abb. 22:	Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Betzdorf	24
Abb. 23:	Auswirkungsanalyse Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	28
Abb. 24:	Auswirkungsanalyse Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik	30
Abb. 25:	Verkaufsfläche und Umsatz der übrigen Randsortimente	31
Abb. 26:	Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg mit Planstandort	35
Abb. 27:	Sortimentsstruktur Planvorhaben Kremer Gartencenter Siegen (Stand 26.07.2022)	40

# 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Garten-Center Kremer GmbH, Lennestadt, plant in der Stadt Siegen am Standort Heidenberg (Wallhausenstraße) ein Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 7.800 m<sup>2</sup>. Aktuelle Planungen sehen vor, im Zuge der Ansiedlung 5.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innen (Halle) und 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche außen (Freiverkauf) zu realisieren.

Der zu prüfende Standort liegt unmittelbar neben dem IKEA Einrichtungshaus in Siegen und ist seit dem Jahr 2008 im Eigentum der IKEA Verwaltungs GmbH. Nachdem ursprüngliche Planungen, die Fläche als Erweiterungsfläche für das Möbelhaus vorzuhalten nicht mehr verfolgt werden, steht die Fläche für andere Nutzungen wieder zur Verfügung.

Für die Umsetzung der Planung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich: Die Fläche wird im gültigen Flächennutzungsplan als GE-Gebiet dargestellt und auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 298 (1. Änderung) setzt ein Gewerbegebiet fest. Da es sich bei dem Vorhaben nach der Realisierung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist für das Planverfahren der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit erforderlich.

Die Garten-Center Kremer GmbH hat die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im März 2022 mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

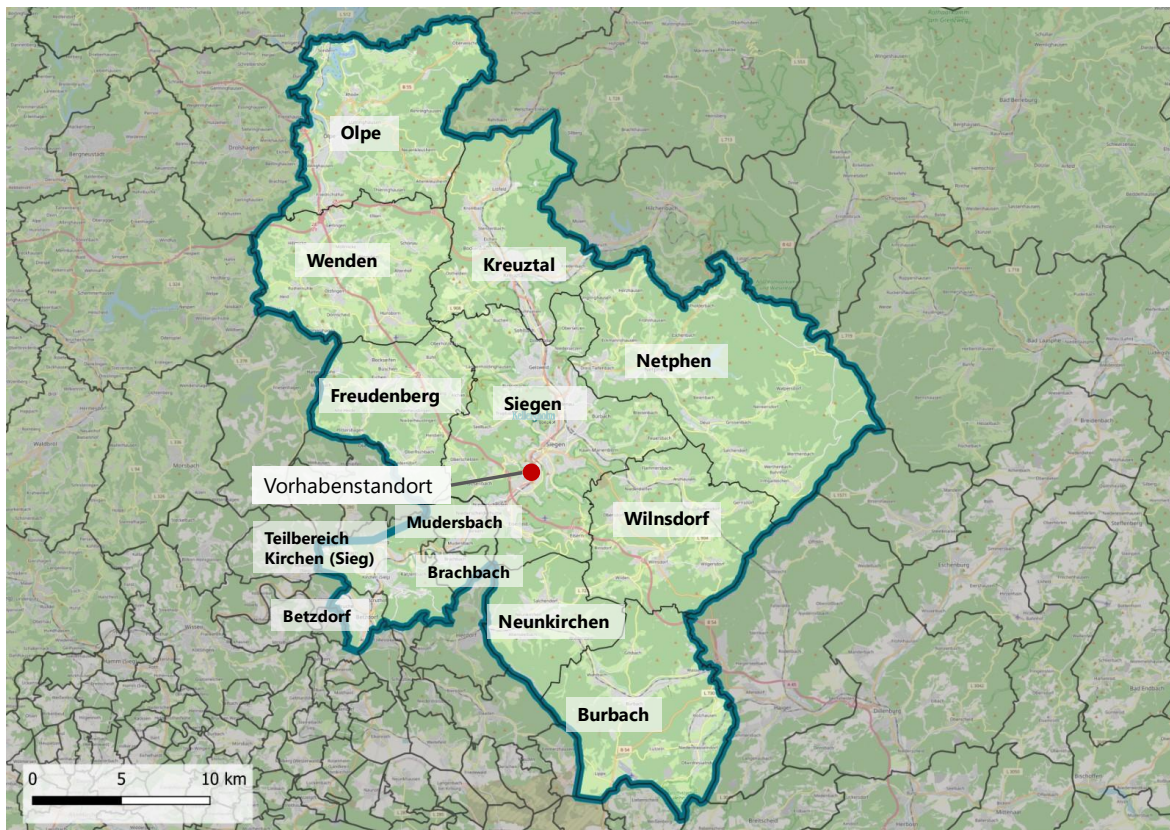
- Welche planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten?
- Von welchen Umsatzerwartungen für den geplanten Markt ist auszugehen?
- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Siegen bzw. im regionalen Umfeld des Vorhabens dar?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Planvorhaben zu erwarten, insbesondere hinsichtlich möglicher Umsatzverluste für die projektrelevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Siegen und der benachbarten Kommunen?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind durch das Vorhaben zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen?
- Ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

## 2 Methodisches Vorgehen

Um die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens fundiert untersuchen zu können, wurden für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Planvorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des vorgesehenen Standortes
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Planvorhabens und in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens hinausgeht und auch die Mitbewerber einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet einstrahlen.

**Abb. 1: Untersuchungsgebiet**



Quelle: cima (2022), Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2020), Datenquellen:  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Im Mai und Juli 2022 wurde eine Erhebung im Kernsortiment „Gartenfachmarkt“<sup>1</sup> sowie im Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik durchgeführt. Für das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ erfolgte eine Vollerhebung aller Anbieter innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsgebietes. Erfasst wurden alle Anbieter, die das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ als Hauptsortiment anbieten; gleiches gilt für Anbieter, die das Sortiment als Randsortiment auf einer

<sup>1</sup> Die Sortimentsgruppe „Gartenmarkt“ umfasst die in der Siegener Sortimentsliste (2022) als nicht-zentrenrelevante Warengruppen aufgeführten Sortimente Pflanzen, Samen, Düngemittel sowie Gartenartikel (ohne Gartenmöbel).



Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> und mehr führen. Außerhalb der Zentren erfolgte eine Aufnahme aller Betriebe mit einer entsprechenden Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup>.

Die zentrenrelevante Warengruppe Glas / Porzellan / Keramik wurde ebenfalls weiträumig erhoben. Hierbei wurden alle Anbieter innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Siegen und der unmittelbar an Siegen angrenzenden Kommunen, die das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik als Kernsortiment bzw. Randsortiment (mind. 200 m<sup>2</sup> VKF) führen, aufgenommen. Außerhalb der Zentren von Siegen und dieser Nachbarkommunen erfolgte eine Aufnahme aller Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> mit Angeboten der Warengruppe Glas / Porzellan / Keramik. In der Auswirkungsanalyse für das geplante Angebot der zentrenrelevanten Warengruppe Glas / Porzellan / Keramik werden damit die Umsatzverlagerungen vollständig zu Lasten der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Siegen und der unmittelbar benachbarten Kommunen verteilt. Dies stellt einen weiteren Beitrag für ein Worst-Case-Szenario dar. Eine ansonsten mögliche Verteilung des Umsatzes auf eine Vielzahl von Zentren wird vermieden. Gleichzeitig kann vor dem Hintergrund des Angebotsumfangs bei Glas / Porzellan / Keramik (550 m<sup>2</sup> VKF) gutachterlich ausgeschlossen werden, dass schädliche Auswirkungen auf die weiter entfernten Zentren in Olpe, Wenden oder Burbach zu erwarten sind.

In das Untersuchungsgebiet wurden auf der Grundlage einer Erstanalyse der Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes sowie der Siedlungsstrukturen neben der Stadt Siegen die nordrhein-westfälischen Nachbarkommunen Freudenberg, Wenden, Olpe, Kreuztal, Netphen, Wilnsdorf, Neunkirchen und Burbach einbezogen (s. Abb. 1). Auch die unmittelbar an die Stadt Siegen grenzende rheinland-pfälzische Kommune Mudersbach sowie die anschließenden Kommunen Brachbach, Kirchen (Sieg) (Teilbereich) und Betzdorf wurden in der Untersuchung berücksichtigt.

Die Erhebungen ermöglichen es zum einen, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren detailliert zu untersuchen; zum anderen können auch die Veränderungen der Kaufkraftströme im gesamten Einzugsbereich des Vorhabens aufgezeigt werden.

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte für das Kernsortiment „Gartenmarkt“ und das umfangreichste Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Siegen
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Untersuchung wurde im Zeitraum März – September 2022 durchgeführt.

### 3 Großräumige Lage und Umfeld des Planstandortes

Die Stadt Siegen als Oberzentrum liegt mit ihren rd. 101.500 Einwohnern im Kreis Siegen-Wittgenstein und ist dementsprechend dem Regierungsbezirk Arnsberg zuzuordnen.

Umgeben wird die Stadt (im Uhrzeigersinn) von den Kommunen Kreuztal im Norden (rd. 30.800 Einwohner), Netphen im Nordosten (rd. 23.100 Einwohner), Wilnsdorf im Südosten (rd. 19.800 Einwohner), Neunkirchen im Süden (rd. 13.000 Einwohner), Freudenberg im Westen (rd. 17.700 Einwohner) sowie Wenden im äußersten Nordwesten (rd. 19.400 Einwohner). An Wenden schließt sich im Norden die Stadt Olpe (rd. 24.700 Einwohner) im gleichnamigen Kreis an. Südlich der Gemeinden Neunkirchen und Wilnsdorf erstreckt sich Burbach (rd. 14.900 Einwohner)<sup>2</sup>. Den Städten Kreuztal, Olpe und Neunkirchen wird gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, allen übrigen Nachbarkommunen des Oberzentrums Siegen gelten als Grundzentrum. Eine weitere, direkt an Siegen angrenzende Kommune ist die rheinland-pfälzische Gemeinde Mudersbach (rd. 5.800 Einwohner)<sup>3</sup>.

Der Standort des geplanten KREMER-Gartencenters liegt zentral innerhalb des Siegener Stadtgebietes im siedlungsstrukturellen Kernbereich der Stadt. Der Vorhabenstandort liegt südwestlich des historischen Ortskerns und somit außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Siegen, der sich jedoch in einer Entfernung von rd. 1,5 km Luftlinie bzw. in einer Fahrdistanz von rd. 3 km in nordöstlicher Richtung des geplanten Standortes befindet.

Der projektierte Standort liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen dargestellten Sonderstandortes Heidenberg. Bei Sonderstandorten handelt es sich um ausgewiesene Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente.

**Abb. 2: Vorhabenstandort**



Quelle: cima (2022)

Das direkte Umfeld des Planstandortes am Sonderstandort Heidenberg an der Wallhausenstraße ist gewerblich geprägt. Dabei wird das Gebiet dominiert durch ein großflächiges IKEA-Möbelhaus, das unmittelbar an das Plangrundstück angrenzt. Weiter nördlich des IKEA-Standortes befinden sich Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks. Im Osten, Süden und Westen wird der Planstandort von der B 62 umgeben. Zwischen dem Standort und der Bundesstraße befindet sich

<sup>2</sup> Quelle: IT NRW (Stand: 31.12.2021)

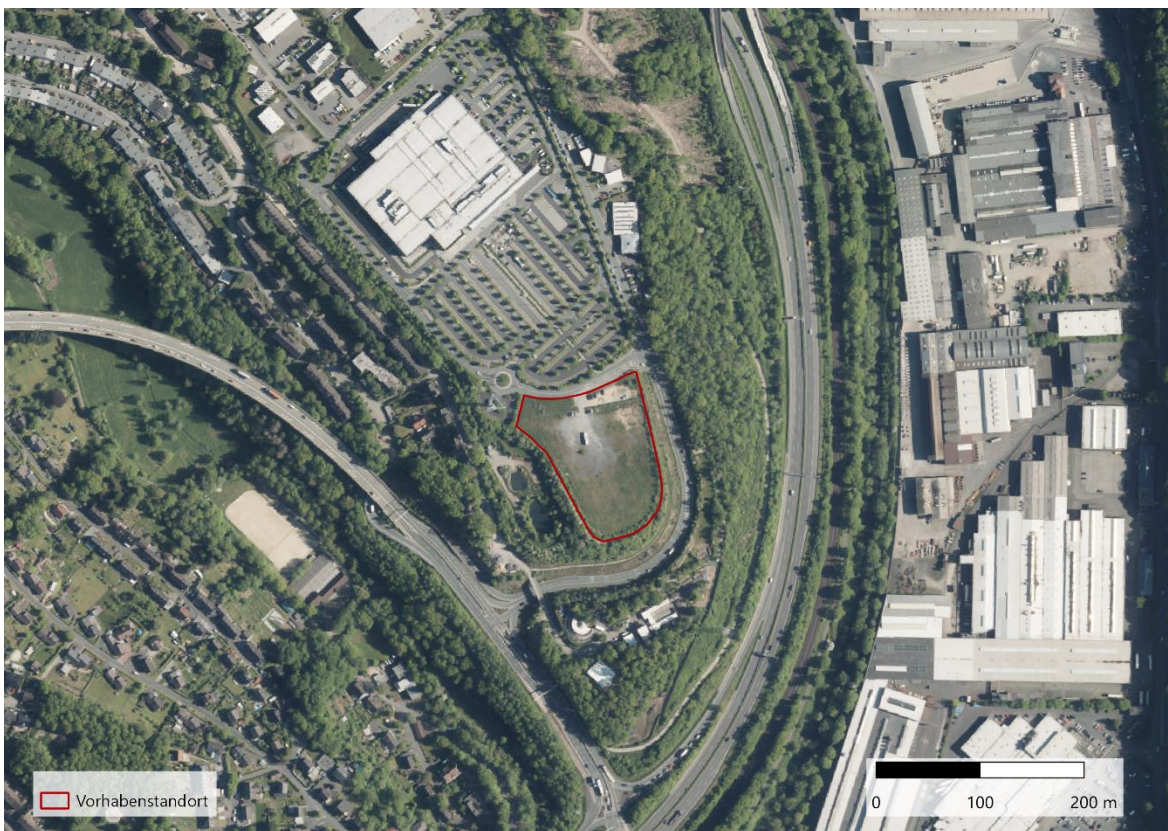
<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt RP (Stand: 31.12.2021)



eine kleinere Waldfläche, im Süden grenzt das Tierheim Siegen unmittelbar an. Im Nordwesten finden sich zudem vereinzelt Wohnnutzungen.

Die innerörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die unmittelbar angrenzende B 62, die von Süden kommend zusammen mit der B 54 nach Norden verlaufend das gesamte Stadtgebiet durchquert. In rd. 1,5 km Entfernung schließt sich die B 62 an die Autobahnanschlussstelle Siegen der A 45 an, über die der Standort auch von auswärtigen Kunden gut zu erreichen ist. Auch ÖPNV-Nutzer können den Markt durch die in unmittelbarer Nachbarschaft (rd. 250 m) gelegene Haltestelle IKEA (Linie C 113) erreichen, die in ca. 5 Minuten Fahrtzeit den Siegener ZOB / HBF anfährt.

**Abb. 3: Mikrostandort Planvorhaben**



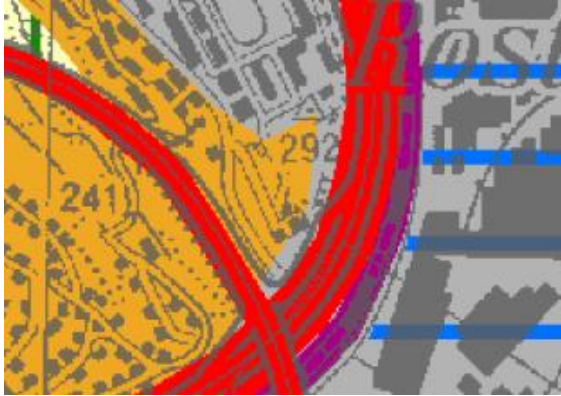
Quelle: cima (2022), Kartengrundlage: Geobasis NRW (2022)

### Planungsrechtliche Einordnung

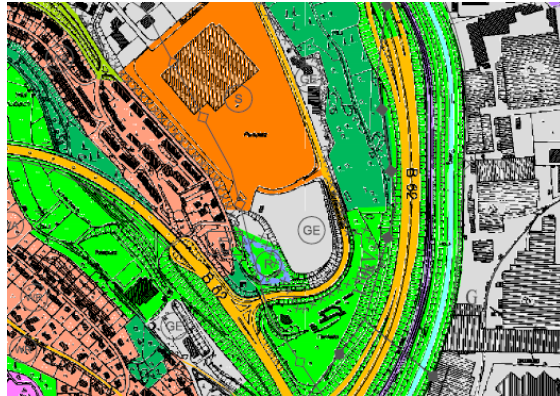
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Auf kommunaler Ebene wird der Standort im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Siegen als GE-Gebiet dargestellt.

**Abb. 4: Planungsrechtliche Darstellung Regionalplan und Flächennutzungsplan**

Regionalplan



Flächennutzungsplan



Quellen: Regionalplan: Bezirksregierung Arnsberg (2011): Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen; Flächennutzungsplan: Universitätsstadt Siegen (2018): Flächennutzungsplan. Fortschreibung unter Einbeziehung aller wirksamen Änderungen.

Der Planstandort liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Heidenberg“ der Stadt Siegen. Der in diesem Gutachten untersuchte Standort wird als GE-Gebiet ausgewiesen.

**Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 298 "Heidenberg", 1. Änderung**



Quelle: Stadt Siegen (2018)

Die Ansiedlung eines Gartencenters erfordert die Änderung des Bebauungsplans Nr. 298 "Heidenberg". Die bisher als GE-Gebiet ausgewiesene Fläche muss als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Auch der Flächennutzungsplan bedarf in diesem Zuge einer entsprechenden Anpassung. Der Rat der Stadt Siegen hat in seiner Sitzung am 02.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer" und die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bereits beschlossen.

## 4 Planvorhaben

Der Betreiber sieht für den geplanten Gartenfachmarkt in der Wallhausenstraße eine Verkaufsfläche von rd. 7.800 m<sup>2</sup> vor. Die Fläche lässt sich räumlich in drei Teilbereiche aufgliedern: Rd. 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll in einer beheizten „Warmhalle“ angeboten werden, weitere 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll in einer sog. „Kalthalle“ realisiert werden und rd. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird als Freiverkauf angestrebt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch die Einrichtung einer Gastronomie als „Gartencafé“ mit einer Fläche von rd. 500 m<sup>2</sup>, die nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen ist. Aufgrund der ansprechenden Panorama-Lage mit Blick über das Siegener Stadtgebiet zeigt sich hier ein kundenansprechendes Potenzial des Standortes Heidenberg.

### Sortiment und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Der Betreiber verfolgt das in Abb. 6 aufgeführte Sortimentskonzept. Als zentrenrelevante Sortimente sind die Sortimente Glas / Porzellan / Keramik, Schnittblumen, Floristik, Zooartikel, Nahrungs- und Genussmittel und Bücher hervorzuheben. Zusammen bilden diese Sortimente eine Verkaufsfläche von 780 m<sup>2</sup> und somit rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ab. In allen Fällen handelt es sich um Angebote, für die eine sachliche Zuordnung zum Kernsortiment besteht und die zugleich dem Kernsortiment im Umfang untergeordnet sind. Gemäß den Definitionen des Einzelhandelserlasses NRW (2022, S. 17) handelt es sich begrifflich somit um Randsortimente des Vorhabens.<sup>4</sup> Eine detailliertere Fassung der Sortimentsliste befindet sich im Anhang des Gutachtens.

**Abb. 6: Sortiment des Bestandsmarktes und des Planvorhabens**

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	6.770 <sup>5</sup>
Glas / Porzellan / Keramik	550
Gartenmöbel	250
Schnittblumen, Floristik	160
Zooartikel	40
Nahrungs- und Genussmittel	20
Bücher	10
<b>SUMME</b>	<b>7.800</b>

Quelle: cima (2022); Grundlage: Kremer Gartencenter GmbH

In die Ermittlung des Planumsatzes des Gartencenters geht eine Bewertung des Mikro- und Makrostandortes, der Wettbewerbsbedingungen sowie die marktüblichen Flächenleistungen von Gartenfachmärkten ein.

Nach Angaben des EHI Retail Institute GmbH, Köln, lag die durchschnittliche Raumleistung der Gartenmärkte und Gartencenter in Deutschland im Jahr 2019 bei jährlich 1.200 € / m<sup>2</sup>. Bei dem Vorhaben ist zu beachten, dass bei den verschiedenen Verkaufsräumen „Warmhalle“, Kalthalle“ und „Freiverkauf“ unterschiedliche Flächenleistungen zu erwarten sind. Gleiches gilt für die Flächenleistungen der verschiedenen Sortimente. Abb. 6 und Abb. 7 zeigen die erwarteten Umsatzleistungen für die Teilbereiche und das Gesamtojekt. Bei einem Gesamtumsatz von 9,4 Mio. € und einer geplanten

<sup>4</sup> Von dem Begriff „Randsortiment“ ist der Begriff „Nebensortiment“ zu unterscheiden: Auch hierbei handelt es sich um ein dem Kernsortiment untergeordnetes Angebot; eine sachliche Zuordnung zum Kernsortiment fehlt aber. Als Beispiel sei das Bekleidungsangebot bei Lebensmittelmärkten genannt.

<sup>5</sup> In den 6.770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Kernsortiments „Gartenfachmarkt“ sind auch die rd. 200 m<sup>2</sup> umfassenden Flächen für den Eingangsbereich und Windfang enthalten.



Verkaufsfläche von 7.800 m<sup>2</sup> entspricht die angesetzte Flächenleistung (1.205 € / m<sup>2</sup>) fast exakt dem EHI-Durchschnittswert der deutschen Gartenmärkte. Vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen Größe des Marktes und einer in der Regel mit der Größe der Betriebe sinkenden Flächenleistung sowie der vorhandenen regionalen Wettbewerbssituation stellt dies einen Worst-Case-Ansatz dar.

**Abb. 7: Verkaufsflächenkonzept und Flächenleistung für das Planvorhaben**

cima-Warengruppe	Warmhalle		Kalthalle		Freiverkauf	
	VKF (in m <sup>2</sup> )	Flächen- leistung (in €)	VKF (in m <sup>2</sup> )	Flächen- leistung (in €)	VKF (in m <sup>2</sup> )	Flächen- leistung (in €)
Kernsortiment	1.910	1.500	2.960	1.200	1.900	800
„Gartenfachmarkt“						
Glas, Porzellan, Keramik	550	1.500	0	0	0	0
Gartenmöbel	250	1.300	0	0	0	0
Schnittblumen, Floristik	160	1.300	0	0	0	0
Zooartikel	0	0	40	1.300	0	0
Nahrungs- und Genuss- mittel	20	1.300	0	0	0	0
Bücher	10	1.300	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.900</b>	<b>1.470</b>	<b>3.000</b>	<b>1.201</b>	<b>1.900</b>	<b>800</b>

Quelle: cima (2022)

**Abb. 8: Umsatzerwartung für das Planvorhaben**

cima-Warengruppe	Warmhalle Umsatz (in Mio. €)	Kalthalle Umsatz (in Mio. €)	Freiverkauf Umsatz (in Mio. €)	Gesamt Umsatz (in Mio. €)
Kernsortiment				
Gartenfachmarkt	2,9	3,6	1,5	<b>7,9</b>
Glas, Porzellan, Keramik	0,8	0,0	0,0	<b>0,8</b>
Gartenmöbel	0,3	0,0	0,0	<b>0,3</b>
Schnittblumen, Floristik	0,2	0,0	0,0	<b>0,2</b>
Zooartikel	0,0	< 0,1	0,0	<b>&lt; 0,1</b>
Nahrungs- und Genuss- mittel	< 0,1	0,0	0,0	<b>&lt; 0,1</b>
Bücher	< 0,1	0,0	0,0	<b>&lt; 0,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4,3</b>	<b>3,6</b>	<b>1,5</b>	<b>9,4</b>

Quelle: cima (2022)

Auf der Grundlage des geplanten Sortimentskonzeptes und den aufgeführten Flächenleistungen ergibt sich für das Planvorhaben ein erwarteter Jahresumsatz von insgesamt 9,4 Mio. €. Mit rd. 7,9 Mio. € entfällt auf das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ mit rd. 7,9 Mio. € der mit Abstand größte Umsatzanteil. Für das zentrenrelevante Sortiment Glas / Porzellan / Keramik wird ein Umsatz von rd. 0,8 Mio. € erwartet. Die Umsatzerwartungen der weiteren Sortimente liegen insgesamt deutlich unterhalb von 0,5 Mio. €.

Für das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ sowie das Sortiment Glas / Porzellan / Keramik werden in Kap. 6 die zu erwartenden Veränderungen der Kaufkraftströme ermittelt und mögliche städtebauliche Auswirkungen gutachterlich bewertet. Zunächst folgt jedoch die Angebotsanalyse im Untersuchungsgebiet sowie die Nachfrageanalyse im Einzugsgebiet.

## 5 Angebots- und Nachfrageanalyse

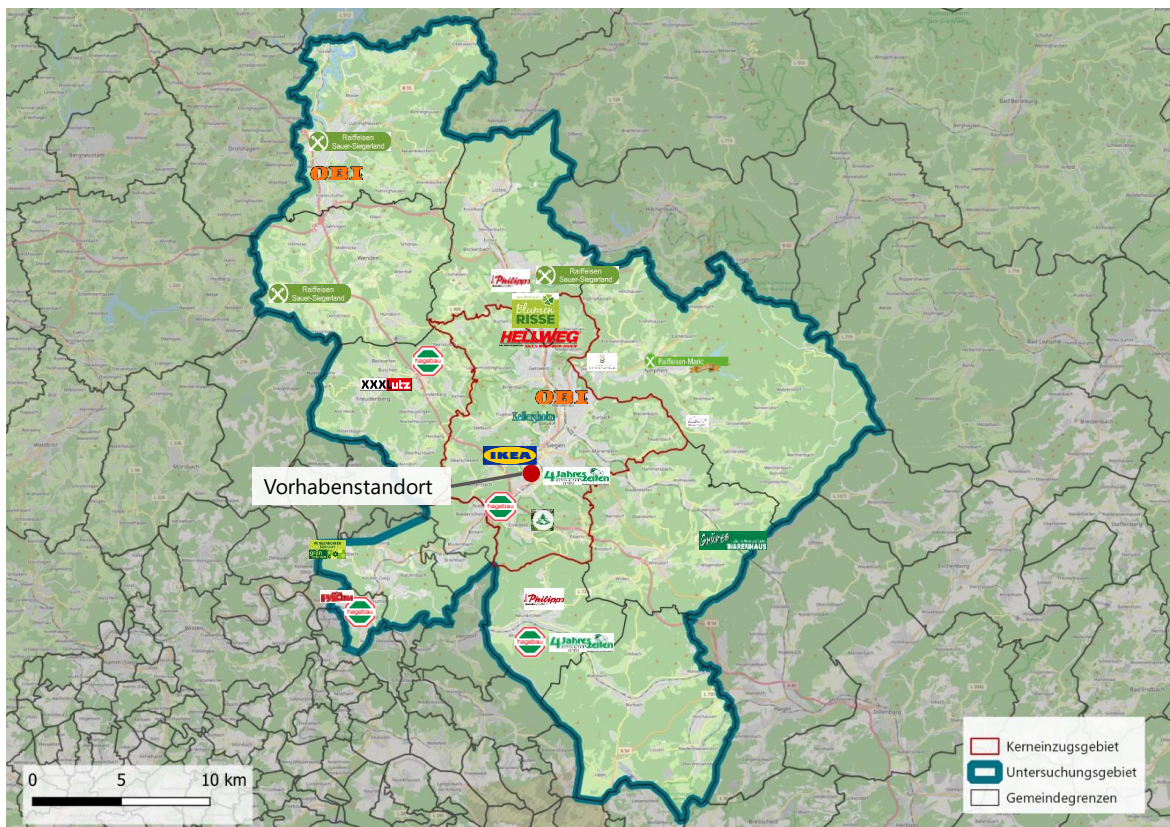
### 5.1 Erwartetes Einzugsgebiet

Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Als Kerneinzugsgebiet des Gartencenter Kremer ist das Stadtgebiet von Siegen anzusetzen. Wie Abb. 9 zeigt, verfügen die meisten Kommunen innerhalb des Untersuchungsgebietes ebenfalls über wettbewerbsrelevante Anbieter. Es ist daher davon auszugehen, dass

- das **Kerneinzugsgebiet des Vorhabens (Zone 01)** identisch ist mit dem **Stadtgebiet Siegen (rd. 101.500 Einwohner)** und
- das **erweiterte Einzugsgebiet des Vorhabens (Zone 02)** die **übrigen Städte und Gemeinden des Untersuchungsgebietes (rd. 19.000 Einwohner)** umfasst.

Abb. 9: Kerneinzugs- und Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Quelle: cima (2022), Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2020), Datenquellen:  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

## 5.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials für das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ sowie des Randsortiments Glas / Porzellan / Keramik erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahlen nach Hauptwohnsitz innerhalb des Kerneinzugsgebietes, der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von Siegen (94,2)<sup>6</sup> bzw. der Umlandkommunen<sup>7</sup> sowie den cima-Verbrauchsausgaben für das Kernsortiment „Gartenmarkt“ (99 € / Kopf) bzw. das Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik (88 € / Kopf) auf Bundesebene.

**Abb. 10: Nachfragepotenzial innerhalb der Zone 01 (Stadt Siegen)**

<b>Sortiment</b>	<b>Einwohner</b> (Stand: 31.12.2021)	<b>Kaufkraftpotenzial</b> <b>Zone 01</b> (in Mio. €)
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	101.516	9,5
Glas / Porzellan / Keramik	101.516	8,4

Quelle: cima (2022)

**Abb. 11: Nachfragepotenzial innerhalb der Zone 02 (Umlandkommunen)**

<b>Sortiment</b>	<b>Einwohner</b> (Stand: 31.12.2021)	<b>Kaufkraftpotenzial</b> <b>Zone 02</b> (in Mio. €)
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	189.993	19,2
Glas / Porzellan / Keramik	189.993	17,1

Quelle: cima (2022)

Für das **Kernsortiment „Gartenfachmarkt“** innerhalb der **Zone 01** ergibt sich ein **Nachfragepotenzial von 9,5 Mio. €**; für das **Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik** wurde ein **Potenzial von 8,4 Mio. €** ermittelt. Für die **Zone 02** wurde ein **Kaufkraftpotenzial von 19,2 Mio. €** (Kernsortiment „Gartenfachmarkt“) bzw. **17,1 Mio. €** (Warengruppe Glas / Porzellan / Keramik) berechnet.

<sup>6</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2022)

<sup>7</sup> Kaufkraftkennziffern: Olpe (94,2), Wenden (108,7), Kreuztal (101,0), Netphen (101,8), Freudenberg (102,4), Wilnsdorf (104,5), Neunkirchen (107,2), Burbach (97,3), Mundersbach (96,9), Brachbach (100,8), Kirchen (Sieg) (99,6), Betzdorf (90,4);  
Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2022)

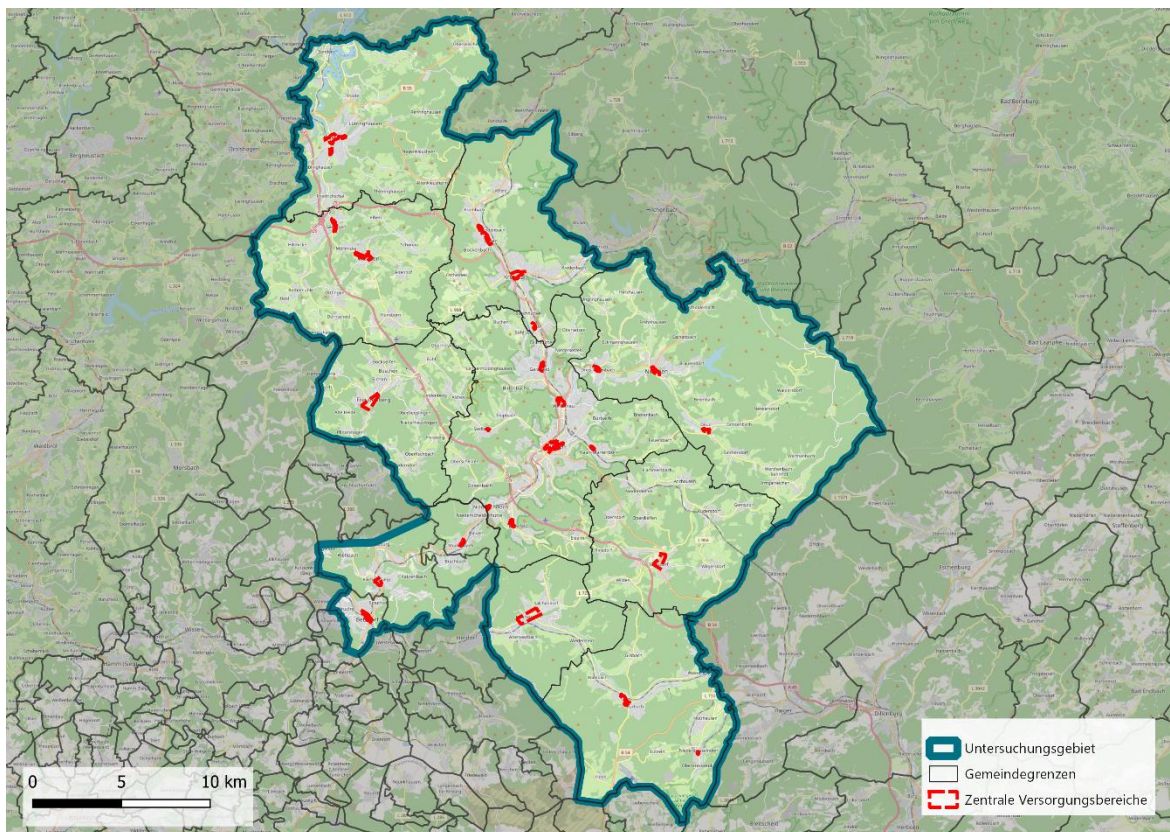


### 5.3 Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens ist eine detaillierte Analyse der regionalen Wettbewerbssituation für das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ zentrale Grundlage. Das Kernsortiment umfasst die in der Siegener Sortimentsliste (2022) aufgeführten Warengruppen Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) sowie Pflanzen, Samen, Düngemittel. Beide Warengruppen werden nach der Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevante Warengruppen geführt und in der vorliegenden Untersuchung unter dem Begriff „Kernsortiment Gartenfachmarkt“ zusammengefasst.

Die Analyse schließt sowohl die Anbieter im erwarteten Kerneinzugsgebiet (= Stadt Siegen) als auch die Anbieter im weiteren Untersuchungsgebiet und somit in den Nachbarstädten Kreuztal, Freudenberg, Olpe, Netphen (alle NRW), Betzdorf und Kirchen (Sieg) (beide RLP) sowie in den Nachbargemeinden Wenden, Neunkirchen, Wilnsdorf, Burbach (alle NRW), Mudersbach und Brachbach (beide RLP) ein. Durch die Einbeziehung der in diesen Städten ansässigen Mitbewerber können die Veränderungen der Kaufkraftbewegung durch die geplante Eröffnung des Gartencenters im Rahmen einer Modellrechnung simuliert werden und auf dieser Basis die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens bewertet werden. In der Wettbewerbsanalyse wird in jeder Kommune auf den vorhandenen vorhabenrelevanten Wettbewerb innerhalb der vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Abb. 12) sowie auf den vorhabenrelevanten Wettbewerb außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche eingegangen. Weitere Hinweise zur Methodik der Erhebung finden sich in Kap. 2.

**Abb. 12: Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes**



Quelle: cima (2022), Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2020) - Datenquellen:  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf); Abgrenzung Zentraler  
Versorgungsbereiche: cima-Auswertung kommunaler Einzelhandelskonzepte bzw. eigene Erhebungen

### 5.3.1 Stadt Siegen

In dem Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen<sup>8</sup> werden insgesamt sieben Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:

- Hauptzentrum Innenstadt Siegen
- Stadtteilzentrum Weidenau
- Stadtteilzentrum Geisweid
- Nahversorgungszentrum Eiserfeld
- Nahversorgungszentrum Kaan-Marienborn
- Nahversorgungszentrum Niederschelden
- Nahversorgungszentrum Seelbach

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes sowie der Bedeutung des vorhandenen Angebotes werden die Angebotsstrukturen für das Hauptzentrum Innenstadt sowie das Stadtteilzentrum Weidenau gesondert ausgewiesen. Der vorhabenrelevante Wettbewerb in den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen wird aggregiert dargestellt.

#### Hauptzentrum Innenstadt Siegen

Hinsichtlich der vorhabenrelevanten Sortimente im Hauptzentrum Innenstadt ist vor allem das Sortiment Glas / Porzellan / Keramik hervorzuheben. Das Angebot wird sowohl durch verschiedene filialisierte Anbieter wie z. B. KARSTADT, DEPOT und TEDI, als auch durch inhabergeführte Anbieter geprägt. Das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ ist nur in geringem Ausmaß vertreten.

#### Stadtteilzentrum (STZ) Weidenau

Das Stadtteilzentrum Weidenau ist der einzige Zentrale Versorgungsbereich innerhalb des Untersuchungsgebietes mit einem großflächigen Wettbewerber im vorhabenrelevanten Sortiment „Gartenfachmarkt“. Entsprechend ist das Angebot im STZ Weidenau in diesem Sortiment mit insgesamt 1.825 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche das größte aller Zentralen Versorgungsbereiche. Auch das ebenfalls vorhabenrelevante Sortiment Glas / Porzellan / Keramik ist mit 890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgeprägt vorhanden. Zu nennen sind hier unter anderem die Anbieter TEDI, ACTION und TK MAXX.

#### Weitere Zentrale Versorgungsbereiche

In den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Siegen sind nur im NVZ Eiserfeld und im STZ Geisweid vorhabenrelevante Anbieter vorhanden. Das Angebot beschränkt sich in beiden Zentralen Versorgungsbereichen auf insgesamt 135 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Glas / Porzellan / Keramik.

#### Übriges Stadtgebiet Siegen

Im übrigen Stadtgebiet der Stadt Siegen sind mehrere vorhabenrelevante Wettbewerber vorhanden. Im Sortiment „Gartenfachmarkt“ sind das Gartencenter VIER JAHRESZEITEN und der HAGEBAU-MARKT zu nennen. Das Sortiment Glas / Porzellan / Keramik wird von beiden genannten Anbieter ebenfalls als Neben- bzw. Randsortiment angeboten. Zudem ist der benachbarte Anbieter IKEA durch sein ausgeprägtes Angebot an Waren aus der Gruppe Glas / Porzellan / Keramik hervorzuheben.

---

<sup>8</sup> Quelle: Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (2022): Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Siegen, Dortmund

Auch die Baumschule Patt am Standort Faule Birke wurde aufgrund ihres begrenzten Verkaufs an private Kunden als Wettbewerber erhoben. Insgesamt sind im übrigen Stadtgebiet durch vorhabenrelevante Wettbewerber rd. 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gartenfachmarkt-Sortiment und rd. 480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Glas / Porzellan / Keramik vorhanden.

**Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz der vorhabenrelevanten Sortimente in Siegen**

Standortbereiche	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Hauptzentrum Innenstadt</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	65	0,2
Glas / Porzellan / Keramik	1.650	3,0
<b>STZ Weidenau</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	1.825	4,0
Glas / Porzellan / Keramik	890	1,9
<b>Weitere Zentrale Versorgungsbereiche</b> (STZ Geisweid, NVZ Eiserfeld, NVZ Niederschelden, NVZ Kaan-Marienborn, NVZ Seelbach)		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	-	-
Glas / Porzellan / Keramik	135	0,2
<b>übriges Stadtgebiet Siegen</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	6.090	7,8
Glas / Porzellan / Keramik	475	1,2

Quelle: cima (2022)

### 5.3.2 Stadt Kreuztal

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Kreuztal<sup>9</sup> ist zwischen folgenden Zentralen Versorgungsbereichen zu unterscheiden:

- Hauptzentrum Innenstadt Siegen
- Nebenzentrum Krombach / Eichen
- Nahversorgungszentrum Buschhütten

#### Innenstadt Kreuztal

In der Innenstadt Kreuztal gibt es eine kleinteilige vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur. Im Sortiment Glas / Porzellan / Keramik beläuft sich Angebot bei den vorhabenrelevanten Wettbewerbern auf 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das Angebot wird v. a. durch die Filiale des Anbieters TEDI vorgehalten und durch inhabergeführte Anbieter ergänzt. Das Gartenfachmarkt-Sortiment in der Innenstadt Kreuztal ist äußerst gering und nur als Randsortiment eines Anbieters vorhanden.

#### Weitere Zentrale Versorgungsbereiche

In den weiteren zentralen Versorgungsbereichen beschränkt sich das vorhabenrelevante Angebot auf den Anbieter DOLLAR HUGO im Nebenzentrum Krombach / Eichen. Glas / Porzellan / Keramik wird auf rd. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten und das Sortiment „Gartenfachmarkt“ nimmt rd. 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein.

<sup>9</sup> Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2009): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kreuztal unter Berücksichtigung der Anforderungen des §24a LEPRO NRW und des Einzelhandelserlasses NRW 2008. Köln

### Übriges Stadtgebiet Kreuztal

Auf Kreuztaler Stadtgebiet wird außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ein differenziertes Angebot im Sortiment „Gartenfachmarkt“ vorgehalten. Mit dem BLUMEN RISSE-Gartenfachmarkt, dem HELLWEG-Baumarkt und einem RAIFFEISENMARKT sowie dem entsprechenden Angebot von THOMAS PHILLIPS finden sich mehrere und in der Struktur unterschiedliche Anbieter auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.950 m<sup>2</sup>. Es handelt sich hierbei um das größte Angebot aller betrachteten Standorte im Untersuchungsgebiet. Auch hinsichtlich des Sortiments Glas / Porzellan / Keramik handelt es sich bei den genannten Betrieben um die prägenden Anbieter. Die Verkaufsfläche in diesem Sortiment beläuft sich auf insgesamt rd. 1.500 m<sup>2</sup>.

**Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Kreuztal**

Standortbereiche	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Innenstadt</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	10	< 0,1
Glas / Porzellan / Keramik	250	0,3
<b>Weitere Zentrale Versorgungsbereiche</b> (Krombach / Eichen (Nord), Krombach / Eichen (Süd), NVZ Buschhütten)		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	70	< 0,1
Glas / Porzellan / Keramik	100	< 0,1
<b>übriges Stadtgebiet Kreuztal</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	8.950	11,7
Glas / Porzellan / Keramik	1.495	2,4

Quelle: cima (2022)

### 5.3.3 Stadt Freudenberg

Für das Grundzentrum Freudenberg liegt kein vom Rat der Stadt förmlich beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Entsprechend wurde ein Zentraler Versorgungsbereich faktisch nach den Vorgaben des LEP NRW und des Einzelhandelserlasses NRW (2021) abgegrenzt.

Das von der cima faktisch definierte Hauptzentrum erstreckt sich in Südwest – Nordost Richtung entlang der Bahnhofstraße, beginnend mit dem Einzelhandelsstandort Am Silberstern und endend an der Einmündung Gartenstraße. Die Bereiche Färberstraße, Oranienstraße, Poststraße, Unterstraße, Marktstraße und Mittelstraße im Norden werden ebenfalls zum Hauptzentrum gezählt.

#### Hauptzentrum Freudenberg

Innerhalb des faktisch abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Freudenberg befindet sich mit rd. 75 m<sup>2</sup> Glas / Porzellan / Keramik und rd. 20 m<sup>2</sup> Gartenfachmarkt-Sortiment nur ein sehr begrenztes vorhabenrelevantes Angebot.

#### Übriges Stadtgebiet Freudenberg

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist hingegen in beiden vorhabenrelevanten Sortimenten ein deutlich größeres Einzelhandelsangebot festzustellen. Hinsichtlich des Sortiments „Gartenfachmarkt“ ist der HAGEBAUMARKT als wesentlicher Anbieter hervorzuheben. Beim Sortiment Glas / Porzellan / Keramik ist das Möbelhaus XXXLUTZ zu nennen.

**Abb. 15: Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Freudenberg**

Standortbereiche	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Faktischer Zentraler Versorgungsbereich</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	20	< 0,1
Glas / Porzellan / Keramik	75	0,2
<b>übriges Stadtgebiet Freudenberg</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	2.240	4,5
Glas / Porzellan / Keramik	600	1,4

Quelle: cima (2022)

### 5.3.4 Stadt Netphen

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Netphen<sup>10</sup> weist folgende Zentralen Versorgungsbereiche aus:

- Hauptzentrum Innenstadt Netphen
- Nahversorgungszentrum Dreis-Tiefenbach
- Nahversorgungszentrum Deuz

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Netphen befindet sich derzeit in der Fortschreibung, die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant.

#### Hauptzentrum Innenstadt Netphen

Während im vorhabenrelevanten Gartenfachmarkt-Sortiment keine relevanten Anbieter in der Innenstadt Netphen vorhabenden sind, wird das ebenfalls vorhabenrelevante Sortiment Glas / Porzellan / Keramik auf 210 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des Hauptzentrums angeboten.

#### Weitere Zentrale Versorgungsbereiche

In den Nahversorgungszentren Dreis-Tiefenbach und Deuz sind keine größeren vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

**Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Netphen**

Standortbereiche	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Hauptzentrum Innenstadt</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	-	-
Glas / Porzellan / Keramik	210	0,3
<b>Weitere Zentrale Versorgungsbereiche (NVZ Dreis-Tiefenbach, NVZ Deuz)</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	-	-
Glas / Porzellan / Keramik	100	-
<b>übriges Stadtgebiet Netphen</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	2.620	3,6
Glas / Porzellan / Keramik	170	0,3

Quelle: cima (2022)

<sup>10</sup> Quelle: BBE Retail Experts GmbH & Co. KG (2009): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Netphen, Köln



### Übriges Stadtgebiet Netphen

In der Stadt Netphen sind die Wettbewerber des projektierten Gartencenters vor allem außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ansässig. Ein AGRAVIS RAIFFEISEN-Markt, die Gärtnerei KNÖBEL sowie der Pflanzenhof LA CREATIVA bilden gemeinsam 2.620 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gartenfachmarkt-Sortiment und rd. 170 m<sup>2</sup> im Sortiment Glas / Porzellan / Keramik ab.

### 5.3.5 Gemeinde Neunkirchen

Die Gemeinde Neunkirchen verfügt ebenfalls nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept, so dass auch hier ein Zentraler Versorgungsbereich faktisch nach den Vorgaben des LEP NRW und des Einzelhandelserlasses NRW (2021) abgegrenzt wurde.

Das Hauptzentrum umfasst demnach im Wesentlichen den Bereich Kölner Straße beginnend an der Kreuzung Kölner Straße / Hohenseelbachstraße und endend im Bereich Untere Liebach. Ebenfalls eingeschlossen ist der Bereich Frankfurter Straße bis zur Kreuzung Am Siebertsweiher.

#### Hauptzentrum Neunkirchen

Der Filialist THOMAS PHILLIPS bildet den südlichen Abschluss des faktischen Zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Neunkirchen und ist als vorhabenrelevanter Wettbewerber hervorzuheben. Ergänzt wird das Angebot durch einen weiteren kleinteiligen Betrieb.

#### Übriges Stadtgebiet Neunkirchen

Außerhalb des Hauptzentrum liegen mit dem HAGEBAUMARKT und dem Gartencenter VIER JAHRESZEITEN weitere Mitbewerber in Neunkirchen vor. Beide Betriebe befinden sich am Gewerbestandort In der Au. Zusammen bieten die Anbieter 330 m<sup>2</sup> Glas / Porzellan / Keramik und 2.930 m<sup>2</sup> Gartenfachmarkt-Sortiment an.

**Abb. 17: Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Neunkirchen**

Standortbereiche	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Faktischer Zentraler Versorgungsbereich</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	205	0,3
Glas / Porzellan / Keramik	180	0,3
<b>übriges Stadtgebiet Neunkirchen</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	2.930	4,8
Glas / Porzellan / Keramik	330	0,6

Quelle: cima (2022)



### 5.3.6 Gemeinde Wilnsdorf

In der Gemeinde Wilnsdorf wird derzeit erstmalig ein Einzelhandelskonzept erarbeitet.<sup>11</sup> Auch in Wilnsdorf wurde somit ein faktischer Zentraler Versorgungsbereich von der cima im Rahmen der Ortsbegehungen abgegrenzt.

Das Hauptzentrum umfasst dabei das Gebiet entlang der Hagener Straße beginnend an der Abzweigung der Mainzer Straße und reicht bis zum Kreisverkehr der B54 / L722 / L907. Der Marktplatz und die Rathausstraße sind ebenfalls Bestandteil des Hauptzentrums.

#### Hauptzentrum Wilnsdorf

In dem faktisch abgegrenzten Hauptzentrum Wilnsdorf ist nur ein geringfügiges vorhabenrelevantes Angebot vorhanden.

#### Übriges Stadtgebiet Wilnsdorf

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist mit dem GRÜNE WARENHAUS im Ortsteil Anzhausen ein vorhabenrelevanter Anbieter zu beachten.

**Abb. 18: Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Wilnsdorf**

Standortbereiche	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
<b>Faktischer Zentraler Versorgungsbereich</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	15	< 0,1
Glas / Porzellan / Keramik	15	< 0,1
<b>übriges Stadtgebiet Wilnsdorf</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	1.000	1,2
Glas / Porzellan / Keramik	140	0,2

Quelle: cima (2022)

### 5.3.7 Stadt Olpe, Gemeinde Wenden und Gemeinde Burbach

Die Stadt Olpe und die Gemeinde Burbach sind die einzigen Kommunen im Untersuchungsgebiet, die nicht unmittelbar an die Stadt Siegen grenzen. Auch die Gemeinde Wenden grenzt nur in einem äußerst schmalen Bereich an die Stadt Siegen und weist bereits eine erhebliche räumliche Distanz zum Planstandort auf. Aus diesem Grund werden die Angebotsstrukturen der drei Kommunen in diesem Kapitel zusammengefasst dargestellt. Entsprechend der in Kap. 2 aufgeführten Erhebungsmethodik wurden in den Kommunen nur das Kernsortiment des projektierten Gartencenters erhoben.

<sup>11</sup> Quelle: Beschluss 53/2018 des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr der Gemeinde Wilnsdorf vom 26.03.2019; die Vorlage des Konzeptes wurde für Ende August 2022 angekündigt.

Alle drei Kommunen verfügen über jeweils zwei Zentrale Versorgungsbereiche, die den jeweiligen Einzelhandelskonzepten ausgewiesen werden:

- Einzelhandelskonzept der Stadt Olpe:<sup>12</sup>
  - Hauptzentrum Innenstadt Olpe
  - Nahversorgungszentrum Bruchstraße
- Einzelhandelskonzept der Gemeinde Burbach:<sup>13</sup>
  - Hauptzentrum Innenstadt Burbach
  - Nahversorgungszentrum Niederdresselndorf
- Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wenden:<sup>14</sup>
  - Hauptzentrum Innenstadt Wenden
  - Nebenzentrum Gerlingen

### Zentrale Versorgungsbereiche

Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der drei Kommunen sind keine vorhabenrelevanten Anbieter mit dem Sortiment „Gartenfachmarkt“ vorhanden.

### Übrige Stadt- bzw. Gemeindegebiete

In der Gemeinde Wenden befindet sich mit dem RAIFFEISEN-Markt in der Kölner Straße ein Wettbewerber mit dem vorhabenrelevanten Sortiment „Gartenfachmarkt“. Auch in Olpe ist ein RAIFFEISEN-Markt vorhanden. Darüber hinaus befindet sich in der Stadt Olpe ein OBI-Baumarkt, der ein umfassendes Angebot im Gartenfachmarkt-Sortiment aufweist. In der Gemeinde Burbach ist hingegen kein Betrieb auffindbar, der mindestens 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment „Gartenfachmarkt“ anbietet. Insgesamt sind 4.790 m<sup>2</sup> vorhabenrelevante Verkaufsfläche in den genannten Kommunen vorzuweisen.

**Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Olpe, Wenden und Burbach**

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Standortbereiche</b>		
<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	-	-
<b>übrige Stadt- bzw. Gemeindegebiete</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	4.790	7,8

Quelle: cima (2022)

<sup>12</sup> Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2019): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Olpe, 2019, Köln

<sup>13</sup> Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Burbach, 2011, Köln

<sup>14</sup> Quelle: Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (2017): Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wenden, Dortmund

### 5.3.8 Gemeinde Mudersbach

Die rheinland-pfälzische Gemeinde Mudersbach kann kein Einzelhandelskonzept vorweisen. Demzufolge wurde für die Kommune ein faktischer Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, der sich auf die Begehung der cima stützt.

Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Koblenzer Straße. Im Nordosten grenzt die Kirche Maria Himmelfahrt den Zentralen Versorgungsbereich ab, im Südwesten endet er auf Höhe des Otto-Becher-Weges.

In dem faktisch abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich Mudersbach ist nur ein äußerst geringfügiges vorhabenrelevantes Angebot vorhanden.

**Abb. 20: Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Mudersbach**

Standortbereiche	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Faktischer Zentraler Versorgungsbereich</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	10	< 0,1
Glas / Porzellan / Keramik	-	-
<b>übriges Gemeindegebiet Mudersbach</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	-	-
Glas / Porzellan / Keramik	-	-

Quelle: cima (2022)

### 5.3.9 Gemeinde Brachbach

In der Gemeinde Brachbach (RLP) konnte bei der Erhebung kein relevanter Wettbewerb festgestellt werden.

### 5.3.10 Stadt Kirchen (Sieg)

Entlang der bedeutenden Verbindungsstraße B 62 schließt die Stadt Kirchen (Sieg) an. Kirchen (Sieg) verfügt nicht über ein Einzelhandelskonzept. Im Rahmen der Ortsbegehungen wurden ein faktischer Zentraler Versorgungsbereich von der cima abgegrenzt.

Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich zum Teil südlich und zum Teil nördlich des Bahnhofes. Südlich des Bahnhofes ist die Bahnhofstraße im Norden in etwa ab der Einmündung Brückenstraße angeschlossen und endet im Süden an der Kreuzung der Bahnlinie. Ausgehend von der südlichen Ost-West-Dimensionierung erstreckt sich der Zentrale Versorgungsbereich bis zur Lutherkirche im Nordwesten und endet im Nordosten mit der IGS Betzdorf-Kirchen.

#### **Zentraler Versorgungsbereich Kirchen (Sieg)**

In dem faktisch abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich nur ein äußerst geringfügiges vorhabenrelevantes Angebot vorhanden.

### Übriges Stadtgebiet Kirchen (Sieg)

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sind hingegen mit der WINGENDORFER GÄRTNEREI, dem SONDERPREIS BAUMARKT und den Betrieben der KIRCHENER BAUMSCHULEN Gärtnerei ausgeprägtere Wettbewerbsstrukturen vorhanden.

**Abb. 21: Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Kirchen (Sieg)**

Standortbereiche	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Faktischer Zentraler Versorgungsbereich</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“		< 0,1
<b>übriges Stadtgebiet Kirchen (Sieg)</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	2.090	2,5

Quelle: cima (2022)

### 5.3.11 Stadt Betzdorf

Der cima liegt die Begründung des Vorentwurfs der Bebauungspläne „Eisenbahnausbesserungswerk-Ost“ und „Eisenbahnausbesserungswerk-West“ vor. Dieser Begründung ist der im Jahr 2012 abgegrenzter Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Betzdorf“ zu entnehmen.

#### Innenstadt Betzdorf

Auch in der Innenstadt Betzdorf ist nur ein äußerst geringes vorhabenrelevantes Angebot vorzufinden.

#### Übriges Stadtgebiet Betzdorf

Mit dem HAGEBAUMARKT Betzdorf, BLUMEN LUTZ und CENTERSHOP wurden verschiedene vorhabenrelevante Anbieter außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Betzdorf registriert und berücksichtigt.

**Abb. 22: Verkaufsfläche und Umsatz der projektrelevanten Sortimente in Betzdorf**

Standortbereiche	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Innenstadt Betzdorf</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	10	< 0,1
<b>übriges Stadtgebiet Betzdorf</b>		
Kernsortiment „Gartenfachmarkt“	1.495	2,6

Quelle: cima (2022)

## 5.4 Zusammenfassende Bewertung der regionalen Wettbewerbssituation

Die regionale Angebotsanalyse kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Die regionale Analyse hat gezeigt, dass **in Siegen und in den umliegenden Kommunen ein umfassendes Angebot der projektrelevanten Sortimente vorhanden** ist. Mit Ausnahme der Gemeinden Burbach, Mudersbach und Brachbach verfügen die **untersuchten Nachbarkommunen über mindestens einen Gartenfachmarkt oder einen Baumarkt**.
- Der **vorhabenrelevante Wettbewerb im Kernsortiment „Gartenfachmarkt“** befindet sich mit Ausnahme des OBI-Marktes im STZ Weidenau **außerhalb der Zentralen Versorgungsgebiete**. Für die Warengruppe **Glas / Porzellan / Keramik** ist hingegen hinsichtlich des Verkaufsflächenumsfangs **eine stärkere Verteilung auf Anbieter innerhalb und außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche** festzustellen.
- Das **Angebot in der Stadt Kreuztal sticht hervor** und verdeutlicht im Bereich Garten und Bauartikel die überörtliche Bedeutung des Mittelzentrums. Hervorzuheben ist das Gartencenter des Anbieters BLUMEN RISSE mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 6.000 m<sup>2</sup>.
- **Weitere Anbieter, die in Hinblick auf die Größe und die Angebotsvielfalt mit dem Planvorhaben direkt vergleichbar wären, sind weder im Stadtgebiet Siegen noch in den untersuchten Umlandorten vorhanden.**

Aus der Wettbewerbsanalyse folgt, dass das Vorhaben vor allem im Wettbewerb zu den außerhalb der Zentren ansässigen Fachmärkten in Siegen bzw. in den Umlandorten außerhalb der Zentren stehen wird.

Die untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche verfügen über kein bzw. nur ein untergeordnetes Angebot im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ (Ausnahme Stadtteilzentrum Siegen-Weidenau mit einem OBI-Bau- und Gartenmarkt). Für das Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik ist auf ein relevantes Angebot in verschiedenen Zentren (insbesondere Innenstadt Siegen) sowie in Form der Randsortimente von Möbelhäusern (IKEA und XXXLutz) bzw. Bau- und Gartenmärkten auch außerhalb der Zentren zu verweisen.

## 6 Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben

### 6.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz u. a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf die Bewertung möglicher Wechselwirkungen zwischen dem Vorhaben und vorhandenen Betrieben in Form von Synergieeffekten etc. ab. Hierzu gehören bei einer räumlichen Nachbarschaft direkte Kopplungseinkäufe ebenso wie indirekte Effekte, die zur nachhaltigen Absicherung eines Standortbereichs beitragen können (z. B. städtebauliche oder verkehrliche Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens). Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlicher Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile für ansässige Betriebe geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab rd. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.<sup>15</sup> Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzel-fallbezogene Bewertung erforderlich.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein Gartencenter, ein SB-Warenhaus oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.

---

<sup>15</sup> Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.



- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

## 6.2 Umsatzverlagerungen und städtebauliche Auswirkungsanalyse

Im Folgenden werden für das Planvorhaben die Veränderungen der lokalen und regionalen Kaufkraftströme für das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ und das Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik ermittelt und die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens bewertet.

### 6.2.1 Erwartete Umsatzverlagerungen für das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“

Wie in Kapitel 4 dargestellt wurde, entfällt mit 6.770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der überwiegende Teil der Gesamtverkaufsfläche auf das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“. Nach Berechnungen der cima wird das Vorhaben unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumleistungen der Verkaufsbereiche Warmhalle, Kalthalle und Freiverkauf im Kernsortiment einen Umsatz von rd. 7,9 Mio. € erwirtschaften.

Das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ schließt die in der Sortimentsliste der Stadt Siegen als nicht-zentrenrelevant aufgeführten Sortimente Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) und Pflanzen, Samen, Düngemittel ein. Auch in den übrigen Kommunen innerhalb des Untersuchungsgebietes, die über ein Einzelhandelskonzept verfügen, zählt das Sortiment nicht zu den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Betriebe, die innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche liegen, können daher aus ihrer Lage im Zentralen Versorgungsbereich keinen besonderen Schutzanspruch ableiten.

In der Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % vielfach als abwägungsrelevant angesehen, einzelne Rechtsurteile beruhen auf einem „7 %-Schwellenwert“ (s. Kap. 6.1). Abwägungsrelevant bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nicht automatisch beim Erreichen bzw. Überschreiten dieser Schwelle von einer Existenzgefährdung auszugehen ist, sondern eine vertiefende, auch qualitative Begutachtung erforderlich wird.

Die Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ zeigt, dass von den untersuchten Zentralen Versorgungsbereichen allein das Stadtteilzentrum Siegen-Weidenau von rechnerisch darstellbaren Umsatzverlagerungen in dem Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ betroffen ist. Hier erreicht die ermittelte Umsatzverlagerungsquote den „10 %-Schwellenwert“ der Abwägungsrelevanz. In diesem Fall ist festzustellen, dass es sich bei dem STZ Weidenau um einen wettbewerbsstarken Einzelhandelsstandort handelt, der laut Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen insgesamt rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt abbildet. Die prognostizierte Umsatzverlagerung ist insbesondere gegenüber dem ansässigen OBI-Baumarkt zu erwarten. Das Sortiment „Gartenfachmarkt“ stellt hierbei lediglich einen Teilbereich der Sortimente des OBI-Marktes dar, sodass das Vorhaben für diesen Markt nicht zu einem Gesamtumsatzverlust von 10 % führen wird. Aus gutachterlicher Sicht wird es nicht zu einer Betriebsaufgabe des Baumarktes als Folge der Neuansiedlung eines Gartenfachmarktes

kommen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ mit den Sortimenten Pflanzen, Samen, Düngemittel sowie Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) gemäß der Siegener Sortimentsliste um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt. Auch ein Anbieter dieses Sortiments, der innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereich ansässig ist, kann planungsrechtlich keinen besonderen Schutzanspruch geltend machen.

Zusammenfassend sind schädliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Weidenau durch das Planvorhaben aus gutachterlicher Sicht auszuschließen. Gleiches gilt für alle anderen Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet, da für diese keine rechnerischen Umsatzverluste für das Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ ermittelt wurden.

**Abb. 23: Auswirkungsanalyse Kernsortiment „Gartenfachmarkt“**

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Siegen HZ Innenstadt	0,2	0,0	-
Siegen STZ Weidenau	4,0	0,4	10,0 %
Siegen sonst. Zentrale Versorgungsbereiche (STZ Geisweid, NVZ Eiserfeld, NVZ Niederschelden, NVZ Kaan-Marienborn, NVZ Seelbach)	0,0	0,0	-
Siegen übriges Stadtgebiet	6,5	0,9	13,8 %
Kreuztal ZV Innenstadt	0,0	0,0	-
Kreuztal sonst. Zentrale Versorgungsbereiche (NZ Krombach / Eichen (Nord), NZ Krombach / Eichen (Süd), NVZ Buschhütten)	0,1	0,0	-
Kreuztal übriges Stadtgebiet	11,7	1,6	13,6 %
Netphen HZ Innenstadt	0,0	0,0	-
Netphen sonst. Zentrale Versorgungsbereiche (NVZ Dreis-Tiefenbach, NVZ Deuz)	0,0	0,0	-
Netphen übriges Stadtgebiet	3,6	0,4	11,0 %
Freudenberg faktischer ZV Innenstadt	0,1	0,0	-
Freudenberg übriges Stadtgebiet	4,5	0,5	11,2 %
Neunkirchen faktischer ZV Innenstadt	0,3	0,0	-
Neunkirchen übriges Stadtgebiet	4,8	0,6	12,4 %
Wilnsdorf faktischer ZV Innenstadt	0,0		-
Wilnsdorf übriges Stadtgebiet	1,2	0,1	8,3 %
Mudersbach faktischer ZV	0,0	0,0	-
Mudersbach übriges Gemeindegebiet	0,0	0,0	-
Kirchen (Sieg) faktischer ZV	0,0	0,0	-
Kirchen (Sieg) übriges Stadtgebiet	2,5	0,2	8,1 %
Betzdorf ZV Innenstadt	0,0	0,0	-
Betzdorf übriges Stadtgebiet	2,6	0,2	7,7 %
sonstige Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Burbach, Wenden, Olpe)	0,0	0,0	-
übriges Untersuchungsgebiet Burbach, Wenden, Olpe	7,7	1,0	12,9 %
diffus		2,0	
<b>SUMME</b>	<b>44,9</b>	<b>7,9</b>	

Quelle: cima (2022)

Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zeigt die Modellrechnung die verschärfte Wettbewerbssituation vor allem für die Standorte, die über direkte Mitbewerber in Form von Bau- und Gartenmärkten verfügen. Namentlich genannt seien die außerhalb der Zentren gelegenen Standortbereiche von Siegen (13,8 % Umsatzverlagerung), Kreuztal (13,6 %), Netphen (11,0 %), Freudenberg (11,2 %), Neunkirchen (12,4 %) sowie die nicht unmittelbar an Siegen angrenzenden Kommunen Burbach, Wenden und Olpe (12,9 %). Die Werte zeigen zum einen, dass es sich um ein Vorhaben mit einem regionalen Einzugsgebiet handelt. Da es sich zudem um ein Vorhaben innerhalb des Oberzentrums Siegen handelt, ist dies zunächst regionalplanerisch nicht abzulehnen. Spezialisierte Fachmärkte mit einer breiten und tiefen Sortimentsstruktur sollten bevorzugt in Zentralen Orten höherer Hierarchiestufe angesiedelt werden.<sup>16</sup> Bei einer Einzelbetrachtung der ermittelten Umsatzverlagerungsquoten ist festzustellen, dass es mit Ausnahme des Anbieters BLUME RISSE in Kreuztal bei den direkten Mitbewerbern um Bau- und Gartenmärkte bzw. Raiffeisenmärkte handelt, bei denen das Sortiment „Gartenfachmarkt“ nur Teil- bzw. Randsortimente darstellt. Umsatzeinbußen in den Teilbereichen Pflanzen, Samen, Düngemittel sowie Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) werden aus gutachterlicher Sicht nicht zu Betriebsaufgaben führen; es ist vielmehr von Umstrukturierungen in der Sortimentsstruktur als Reaktion auf den Markteintritt eines neuen Anbieters auszugehen. Auch an dieser Stelle ist zudem darauf hinzuweisen, dass das Kernsortiment eines Gartenmarktes zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gehört. Der von der Raumordnung und Regionalplanung eingeräumte Schutzanspruch leitet sich allein aus dem angeführten Grundsatz 6.5-4 ab. Demnach darf der Umsatz des Vorhabens nicht die Kaufkraft der jeweiligen Standortkommune übertreffen. Wie in Kap. 7.2 gezeigt wird, erfüllt das Vorhaben diese Anforderungen. Weitergehende Schutzansprüche für Betriebe ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente sieht die Landesplanung und Raumordnung von Nordrhein-Westfalen nicht vor.

### **6.2.2 Erwartete Umsatzverlagerungen für die Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik**

Das Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik stellt gemäß dem Flächenkonzept des Betreibers mit 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nach dem Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ gemessen an der Verkaufsfläche und dem Umsatz das umfangreichste Sortiment dar. Es wird ein Umsatz von rd. 0,8 Mio. € in dem Sortiment erwartet (vgl. Kap. 4). Anlage 1 des LEP NRW weist das Sortiment „Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik“ als stets zentrenrelevant aus. Die kommunalen Einzelhandelskonzepte von Siegen und den Nachbarstädten bestätigen diese Einordnung. Somit besteht für das Sortiment ein Schutzanspruch der Zentralen Versorgungsbereiche.

Für die Siegener Innenstadt mit ihrem ausgeprägten Besitz an filialisierten (u. a. DEPOT, NANU NANA, FISSLER, SØSTRENE GRENE, EUROSHOP, TEDI) und inhabergeführten Fachgeschäften (FEUER UND FEINES, WOHNART HEIKE LOTZ, AKZENTE) sowie dem Kaufhaus KARSTADT im Bereich Glas / Porzellan / Keramik sind nur geringe Umsatzumverlagerungen (1,7 % des aktuellen Umsatzes) zu erwarten. In mehreren Fällen dürften die ansässigen Unternehmen aufgrund der deutlichen Unterschiede zu den entsprechenden Angeboten eines Gartenfachmarktes in der Sortimentsstruktur in keiner Wettbewerbssituation stehen. Betriebsschließungen innerstädtischer Betriebe sind auf gutachterlicher Sicht auf jeden Fall auszuschließen.

Gegenüber den übrigen Zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Siegen sowie in den angrenzenden Kommunen Kreuztal, Netphen, Wilnsdorf und Freudenberg liegen die erwarteten Umsatzverlagerungen in allen Fällen unter 7 % und damit unterhalb des „unteren Schwellenwertes“ der Abwägungsrelevanz (Abb. 21). Die größten Umsatzverlagerungen werden mit rd. 6,0 % für den faktischen

<sup>16</sup> Es sei an dieser Stelle u. a. auf den Grundsatz 6.5-4 LEP NRW verwiesen, der den zulässigen maximalen Umsatz eines Vorhabens ohne zentrenrelevante Kernsortimente aus der Kaufkraft der jeweiligen Standortkommune ableitet.

Zentralen Versorgungsbereich Neunkirchen und folgend mit rd. 5,2 % für das Stadtteilzentrum Weidenau erwartet. Aufgrund der geringen absoluten Umsatzverteilungen sind jedoch weder Betriebsaufgaben noch andere schädigende Wirkungen für die Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch hinsichtlich der übrigen Stadtgebiete von Neunkirchen (Umsatzverlagerung von 9,1 %), Siegen (Umsatzverlagerung von 8,3 %) und Freudenberg (Umsatzverlagerung von 7,2 %) sind keine schädigenden Auswirkungen zu erwarten, zumal es sich nicht um Standortbereiche mit einem Schutzanspruch i.S. eines Zentralen Versorgungsbereiches handelt. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um die Randsortimente der Bau- und Gartenmärkte sowie der Möbelhäuser XXXLutz und IKEA und damit um in Hinblick auf den Gesamtumsatz des jeweiligen Unternehmens nachgeordnete Anteile.

**Abb. 24: Auswirkungsanalyse Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik**

Standortbereich	Umsatz		Umsatzumverteilung
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Siegen HZ Innenstadt	3,0	0,05	1,7 %
Siegen STZ Weidenau	1,9	0,10	5,2 %
Siegen sonst. Zentrale Versorgungsbereiche (STZ Geisweid, NVZ Eiserfeld, NVZNiederschelden, NVZKaan-Marienborn, NVZ Seelbach)	0,1	0,00	-
Siegen übriges Stadtgebiet	1,2	0,10	8,3 %
Kreuztal ZV Innenstadt	0,3	0,00	-
Kreuztal sonst. Zentrale Versorgungsbereiche (NZ Krombach / Eichen (Nord), NZ Krombach / Eichen (Süd), NVZ Buschhütten	0,1	0,00	-
Kreuztal übriges Stadtgebiet	2,4	0,15	6,3 %
Netphen HZ Innenstadt	0,3	0,00	-
Netphen sonst. Zentrale Versorgungsbereiche (NVZ Dreis-Tiefenbach, NVZ Deuz)	0,0	0,00	-
Netphen übriges Stadtgebiet	0,3	0,00	-
Freudenberg faktischer ZV Innenstadt	0,2	0,00	-
Freudenberg übriges Stadtgebiet	1,4	0,10	7,2 %
Neunkirchen faktischer ZV Innenstadt	0,3	< 0,05	6,0 %
Neunkirchen übriges Stadtgebiet	0,6	0,05	9,1 %
Wilnsdorf faktischer ZV Innenstadt	0,0	0,00	-
Wilnsdorf übriges Stadtgebiet	0,2	0,00	-
Mudersbach faktischer ZV	0,0	0,00	-
Mudersbach übriges Gemeindegebiet	0,0	0,00	-
diffus		0,25	
<b>SUMME</b>	<b>44,9</b>	<b>0,8</b>	

Quelle: cima (2022)

### 6.2.3 Erwartete Umsatzverlagerungen für die übrigen Randsortimente

Über das in Kap. 6.2.1 untersuchte Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ und das Randsortiment Glas / Porzellan / Keramik, sieht das Flächenkonzept weitere Randsortimente vor (vgl. Kap. 4). Bei diesem Waren handelt es sich ausnahmslos um Angebote, die in enger Verbindung mit dem Kernsortiment stehen (z. B. Bücher zum Thema Gartenpflege etc. oder Lebensmittel in sachlicher Verbindung mit Gartenpflanzen).

Wie Abb. 6zu entnehmen ist, handelt es sich bei diesen Sortimenten um ein Warenangebot von maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Gartenmöbel). Der erwartete Umsatz mit diesem nicht-zentrenrelevanten Sortiment liegt bei 0,3 Mio. €. Die Umsatzverlagerung wird sich aus gutachterlicher Sicht auf verschiedene Standortbereiche verteilen und bedarf keiner detaillierten Untersuchung.

Gleiches gilt für die weiteren Sortimente, die deutlich unterhalb der Verkaufsfläche und des Umsatzes des Sortiments Gartenmöbel liegen.

**Abb. 25: Verkaufsfläche und Umsatz der übrigen Randsortimente**

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Gartenmöbel	250	0,3
Schnittblumen, Floristik	160	0,2
Zooartikel	40	< 0,1
Nahrungs- und Genussmittel	20	< 0,1
Bücher	10	< 0,1

Quelle: cima (2022)

### 6.2.4 Städtebauliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Für die Beurteilung der Stadt- und Regionalverträglichkeit eines Vorhabens ist in erster Linie die mögliche Gefährdung der Funktionstüchtigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Nahversorgung von Bedeutung. Dies bedeutet, nicht die prozentualen oder absoluten Umsatzverlagerungen zu Lasten dieser Standortbereiche sind für die abschließende Beurteilung zu beachten, sondern die Frage der sich aus den Verlagerungen ergebenden städtebaulichen Auswirkungen.

Für die projektierte Ansiedlung eines Gartencenters am Sonderstandort Heidenberg ist festzustellen:

- Bei dem Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ handelt es sich sowohl in der Stadt Siegen als auch in allen weiteren Kommunen des Untersuchungsgebietes um nicht-zentrenrelevante Sortimente, die gem. der ortsspezifischen Sortimentslisten in den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten festgelegt sind. Eine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche oder der übrigen Nahversorgung ist bereits durch die Einstufung in den Sortimentslisten ausgeschlossen. Die ermittelten Umsatzverlagerungsquoten bestätigen im Übrigen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die untersuchten Zentren zu erwarten sind.
- Die Auswirkungsanalyse hat zudem gezeigt, dass aus gutachterlicher Sicht auch hinsichtlich des zentrenrelevanten Sortiments Glas / Porzellan / Keramik keine schädigenden Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.
- Das im Jahr 2022 aktualisierte Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen weist mit der Einbeziehung des Plangrundstücks in den Sonderstandort Heidenberg die besondere Eignung des Standortes und damit die städtebauliche Verträglichkeit für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente aus.

- Bei dem Planstandort handelt es sich um eine langjährige Brachfläche. Durch die Ansiedlung des Gartencenters kann der Fläche eine qualifizierte Nutzung zugeführt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Ansiedlung des Gartencenter KREMER in Siegen zu **keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Zentren in der Stadt Siegen sowie in den weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet** führen wird. Ebenso ist aufgrund der Sortimentsstruktur die **übrige wohnungsnahe Versorgung** der Bevölkerung in Siegen oder in den Nachbarstädten **nicht gefährdet**.



## 7 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben ist sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung als auch hinsichtlich der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Siegen zu überprüfen. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, Landesentwicklungsplan NRW, Regionalplan und kommunales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

### 7.1 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und sonstigen Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen (Fortschreibung 2022)

Das aktuell gültige Einzelhandelsentwicklungskonzept<sup>17</sup> der Stadt Siegen wurde vom Rat der Stadt Siegen am 2. März 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB förmlich beschlossen. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2013. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist es zu berücksichtigen.

#### **Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Siegen (2022)**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen formuliert fünf übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandelsstandort Siegen. Vor allem das erste und das fünfte Ziel sind für das vorliegende Planvorhaben von Relevanz und werden aus diesem Grund folgend betrachtet.

##### **1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt**

- *Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion*
- *Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität*
- *Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale*
- *Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren*

Das erste Ziel bezieht sich auf den Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Siegen. Das Einzelhandelskonzept hat in diesem Zusammenhang die Entwicklungsperspektiven verschiedener Sortimente ermittelt. So bestätigt das Einzelhandelskonzept aufgrund einer Einzelhandelszentralität von 79 für das Sortiment Pflanzen / Gartenbedarf einen Entwicklungsbedarf in dem Sortiment. Formuliert werden zudem Orientierungswerte für die zusätzlichen Verkaufsflächen, die sich durch den Entwicklungsspielraum ergeben. Für den Bereich Pflanzen / Gartenbedarf beträgt der Orientierungswert des Gutachters 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es wird jedoch betont, dass es sich bei den Orientierungswerten nicht um maximale Grenzen, sondern um Anhaltspunkte handelt:

*„Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen*

<sup>17</sup> Quelle: Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (2022): Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Siegen, Dortmund

*Einzelhandelsentwicklung in Siegen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.“<sup>18</sup>*

**Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens wird die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Siegen** durch den Ausbau eines bislang der Versorgungsfunktion nicht entsprechend angebotenen Sortiments **gestärkt**. Wie die folgenden Ausführungen unterstreichen, handelt es sich zudem um einen stadtentwicklungspolitisch befürworteten Standort zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.

Das Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes weist mit sog. Sonderstandorten Positivstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aus. Die Fläche des projektierten Vorhabens liegt innerhalb des ausgewiesenen Sonderstandortes Heidenberg. Neben dem Standort Birlenbacher Hütte handelt es sich um den einzigen Sonderstandort im Stadtgebiet.

*„Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,*

- *die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,*
- *die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,*
- *die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur*

*in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.“<sup>19</sup>*

Die Bedeutung des Standortes wird auch durch die fünfte übergeordnete Entwicklungszielstellung des Einzelhandelskonzeptes deutlich:<sup>20</sup>

#### **5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte**

- *Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur*
- *Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente*
- *Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe*

#### **Standortspezifische Aussagen zum Sonderstandort Heidenberg**

Über die gesamtstädtischen Aussagen hinaus formuliert das Einzelhandelskonzept Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Sonderstandort Heidenberg:<sup>21</sup>

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

<sup>18</sup> Quelle: Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (2022, S. 55)

<sup>19</sup> Quelle: Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (2022, S. 149)

<sup>20</sup> Quelle: Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (2022, S. 57)

<sup>21</sup> Quelle: Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (2022, S. 153)

Das projektierte Vorhaben entspricht somit vollumfänglich den standortspezifischen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes.

**Eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist zusammenfassend festzustellen.**

## 7.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene und im Jahr 2019 geänderte LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

### **Ziel 6.5-1 - Standorte nur im Allgemeinen Siedlungsbereichen**

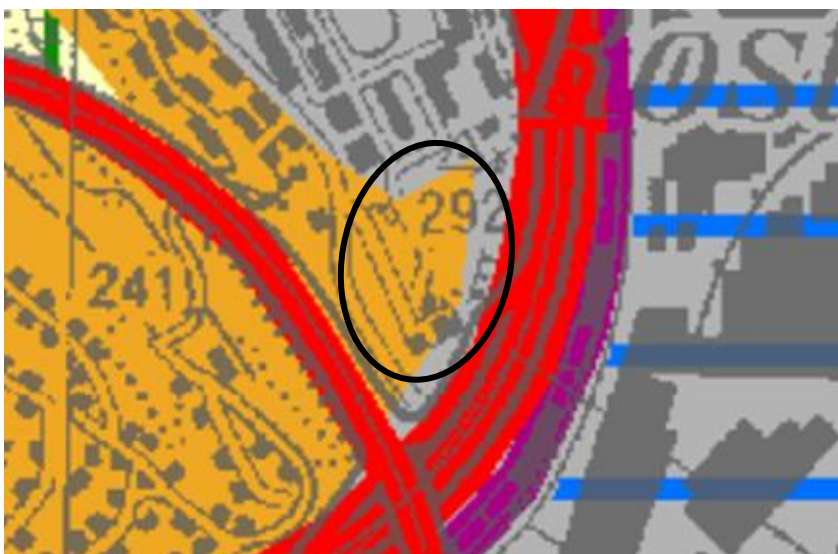
*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Entsprechend dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg befindet sich das Plangrundstück im Allgemeinen Siedlungsbereich (vgl. Abb. 26).

**Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW überein.**

**Abb. 26: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg mit Planstandort**



Quelle: Regionalplan: Bezirksregierung Arnsberg (2011): Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Bearbeitung cima (2022)

#### **Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt 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.*

Das Kernsortiment des projektierten Gartencenters gehört nach der Sortimentsliste der Stadt Siegen (2022) zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. **Ziel 6.5-2 des LEP NRW ist damit nicht auf das Vorhaben anzuwenden.**

#### **Ziel 6.5-3 - 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.*

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des Planvorhabens eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Planvorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

**Wie aus der durchgeführten Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben in Kap. 6 hervorgeht, werden der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Siegen sowie die Zentralen Versorgungsbereiche der weiteren innerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Kommunen nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Planvorhaben stimmt daher mit dem Ziel 6.5-3 LEP NRW überein.**

#### **Grundsatz 6.5-4 - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

Mit dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW wendet das Land NRW das Prinzip der verbrauchernahen Versorgung auch auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an. Der im LEP NRW enthaltenen Erläuterungen zum Grundsatz 6.5-4 ist zu entnehmen, dass mit der Regelung sichergestellt werden soll, dass eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet und das Prinzip der Zentralen Orte nicht gefährdet wird. Unmittelbarer Anlass war vor allem die Entwicklung des großflächigen Möbeleinzelhandels, der zu einer starken Konzentration dieser Betriebe an überregionalen Verkehrsachsen geführt hat.

Für das projektierte Vorhaben wird im Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ ein Umsatz von rd. 7,9 Mio. € erwartet (Kap. 4). Die lokale Kaufkraft liegt in dem Sortiment mit rd. 9,5 Mio. € über dem erwarteten Umsatz im Kernsortiment (Kap. 5.2). Eine Störung der verbrauchernahen und verkehrsmindernden Versorgung durch die Ansiedlung des Gartencenters ist nicht zu erwarten.

**Das Vorhaben stimmt mit dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW überein.**

#### **Ziel 6.5-5 - Relativer Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente / Beeinträchtigungsverbot**

*Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

Dem Sortimentskonzept aus Kap. 4 ist zu entnehmen, dass das Angebot zentrenrelevanter Sortimente 780 m<sup>2</sup> umfassen werden. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 7.800 m<sup>2</sup> entspricht dies dem maximal zulässigen Anteil von 10 %.

**Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-5 LEP NRW überein.**

#### **Grundsatz 6.5-6 - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

Die vorliegende Planung sieht eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor.

**Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Grundsatz 6.5-6 LEP NRW überein.**

#### **Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten**

*Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb*

*einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

Mit dem Ziel 6.5-7 wird die Überplanung bestehender Einzelhandelsstandorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht, die nicht den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 entsprechen, aber dennoch planungsrechtlich gesteuert werden sollen.

**Da das Planvorhaben wie dargestellt den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 entspricht, kommt Ziel 6.5-7 im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.**

#### **Ziel 6.5-8 - Einzelhandelsagglomerationen**

*„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“*

**Das Ziel 6.5-8 ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da sich der Planstandort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches befindet und es sich um ein Vorhaben mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment handelt.**

#### **Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte**

*„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“*

Der Grundsatz 6.5-9 regelt die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen. Eine Änderung des Regionalplans ist nicht erforderlich. **Grundsatz 6.5-9 LEP NRW kommt im Fall des Planvorhabens nicht zur Anwendung.**

#### **Ziel 6.5-10 - „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.*

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW übereinstimmt.**



## 8 Zusammenfassung

Der Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Ansiedlung eines Gartencenters des Anbieters KREMER am Standort Wallhausenstraße in Siegen. Das Vorhaben sieht eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.800 m<sup>2</sup> vor, wobei es gemäß Sortimentskonzept mit 6.770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen deutlichen Schwerpunkt im Kernsortiment „Gartenfachmarkt“<sup>22</sup> gibt. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 780 m<sup>2</sup> VKF. Es handelt sich somit um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Für das Vorhaben wird ein jährlicher Gesamtumsatz in Höhe von rd. 9,4 Mio. € erwartet.

Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist für das anstehende Bebauungsplanverfahren der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit zu erbringen.

Aufbauend auf einer lokalen und regionalen Wettbewerbsanalyse kommt die cima zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umsatzverlagerungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche führen werden und auch die wohnungsnähe Versorgung nicht gefährdet ist. Die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, in die u. a. auch eine Beurteilung des Mikrostandortes eingegangen ist, bestätigt die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens.

Auch die nachfolgende Überprüfung des Vorhabens in Hinblick auf die Ziele und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Siegen (2022) kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung den Anforderungen des Konzeptes entspricht. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben, dass sich der Planstandort am Sonderstandort Heidenberg und somit an einem im Einzelhandelskonzept befürworteten Standort für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment befindet. Zudem hat die Analyse im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ergeben, dass das Oberzentrum Siegen der oberzentralen Versorgungsfunktion in dem Sortiment Pflanzen, Gartenbedarf derzeit nicht gerecht wird.

Die Überprüfung des Vorhabens nach den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung zeigte, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW übereinstimmt.

**Die cima sieht daher die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gartencenters in der geprüften Sortimentsstruktur und einer Gesamtverkaufsfläche von 7.800 m<sup>2</sup> an dem vorgesehenen Standort Wallhausenstraße in Siegen als erfüllt an und empfiehlt der Stadt Siegen die weiteren planungsrechtlichen Schritte zur Umsetzung des Vorhabens durchzuführen.**

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, den 30. September 2022

---

<sup>22</sup> In der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung werden die nach der Siegener Sortimentsliste (2022) nicht-zentrenrelevanten Warengruppen „Pflanzen, Samen, Düngemittel“ sowie „Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)“ unter dem Begriff Hauptsortiment „Gartenfachmarkt“ zusammengefasst.

## 9 Anhang

**Abb. 27: Sortimentsstruktur Planvorhaben Kremer Gartencenter Siegen (Stand 26.07.2022)**

Sortiment gem. Aufstellung	geprüfte Warengruppe	Verkaufsfläche (in m²)	davon nicht zentrenrelevant (in m²)	davon nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (in m²)
▼	▼	▼	▼	▼
Warmhalle	Zimmerpflanzen	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	1000	1000
	Schnittblumen	Schnittblumen, Floristik	80	80
	Garten-Fachbücher	Bücher	10	10
	Hydro-Zubehör, Seramis, Marmorkies	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	20	20
	Pflanzenschutz	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	30	30
	Geschenkartikel (Seidenblumen etc.)	Glas/Porzellan/Keramik	510	510
	Geschenkartikel (Gartendeko etc.)	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	90	90
	Floristikbedarf	Schnittblumen, Floristik	80	80
	Gartenmöbel	Gartenmöbel	250	250
	Zimmerkeramik und Korbwaren	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	300	300
	Glasvasen	Glas/Porzellan/Keramik	40	40
	Grabkerzen, Grablampen	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	20	20
	ökologisch angebautes Obst und Wein	Nahrungs- und Genussmittel	20	20
	Kasse	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	250	250
<b>Gesamtverkaufsfläche Warmhalle</b>		<b>2700</b>	<b>1960</b>	<b>740</b>
Kalthalle	Beet- und Saisonpflanzen	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	1000	1000
	Blumenzwiebeln / Pflanzkartoffeln	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	50	50
	Sämereien / Vogelfutter	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	50	50
	Schnittgrün nach Saison	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	0	0
	Dünger	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	200	200
	Körbe, Zinkgefäße	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	300	300
	Garten- und Heimwerkergeräte	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	500	500
	Pflanzgefäße aus Ton, Terracotta, Kunststoff	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	420	420
	Pflanzstäbe, Baumpfähle	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	20	20
	Blumenkasterhalter	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	20	20
	Spaliere	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	20	20
	Zooartikel	Zooartikel	40	40
	Stauden	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	200	200
	Erde, Torf, Rindenprodukte	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	180	180
<b>Gesamtverkaufsfläche Kalthalle</b>		<b>3000</b>	<b>2960</b>	<b>40</b>
Freiland	Baumschule	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	1500	1500
	Stauden	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	350	350
	Wasserpflanzen	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	20	20
	Weihnachtsbäume	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	0	0
	Steine	Hauptsortiment Gartenfachmarkt (1)	30	30
	<b>Gesamtverkaufsfläche Freiland</b>	<b>1900</b>	<b>1900</b>	<b>0</b>
<b>Eingang, Windfang</b>		<b>200</b>	<b>200</b>	<b>0</b>
		<b>Gesamt- verkaufsfläche (in m²)</b>	<b>davon nicht- zentrenrelevant (in m²)</b>	<b>davon zentrenrelevant (in m²)</b>
		<b>7800</b>	<b>7020</b>	<b>780</b>
		<b>Anteil</b>	<b>90%</b>	<b>10%</b>
		<b>zusätzlich: Cafe (Gastronomie 500 m², keine Verkaufsfläche)</b>		

### **Zusätzliche Erläuterung zur Definition und der Sortimentsordnung der Warengruppe „Glas, Porzellan, Keramik“**

Bei Gartenfachmärkten und einigen anderen Fachmärkten wurden in der Vergangenheit regelmäßig die Zuordnung der Randsortimente zu den Warengruppen der Sortimentslisten hinterfragt.

Zur Klarstellung der Zuordnung einiger Sortimente hat die Studie „Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“ (Junker

und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, aus dem Jahr 2011 beigetragen.<sup>23</sup> Die Studie war eine zentrale Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des LEP NRW.

Bedeutsam für den vorliegenden Fall ist die in der Studie vorgenommene Zuordnung von Blumentöpfen und Vasen zum Hauptsortiment eines Gartenmarktes und nicht zu dem Sortiment „Glas, Porzellan, Keramik“.

Das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik setzt sich durch verschiedene Artikel zusammen. Hierzu zählen vor allem Küchenartikel (u.a. Geschirr, Besteck und Kochutensilien (Töpfe, Pfannen, etc.)) und Dekorationsartikel (u.a. jahreszeitenabhängige Dekoration, künstliche Blumen, Schalen, Figuren, etc.). Nicht zum Sortiment „Glas, Porzellan, Keramik“ zählen hingegen Artikel, die in einem funktionellen Zusammenhang mit Pflanzen stehen (Blumentöpfe, Pflanzenkeramik, etc.).

In dem vorliegenden Fall wurden die im Sortimentskonzept des Vorhabenträgers aufgeführten Sortimente „Geschenkartikel (Seidenblumen etc.)“ (Warmhalle) und „Glasvasen“ (Warmhalle) dem Sortiment „Glas, Porzellan, Keramik“ zugeordnet.

Entsprechend der aufgeführten Definition wird das Sortiment „Pflanzgefäße aus Ton, Terracotta, Kunststoff“ (Kalthalle) und „Körbe, Zinkgefäße“ (Kalthalle) dem Hauptsortiment Gartenfachmarkt zugeordnet. Hierbei handelt es sich nach Erfahrung des Gutachters um Artikel, die in Verbindung mit Pflanzen im Außenbereich stehen. Auch das Sortiment „Zimmerkeramik und Korbwaren“ (Warmhalle) wird dem Hauptsortiment zugeordnet, da im Zusammenhang mit dem Anbietertyp „Gartenfachmarkt“ davon auszugehen ist, dass es sich um Pflanzgefäße für Zimmerpflanzen handelt, nicht etwa um reine Dekorationsartikel. Diese sind unter dem 510 m<sup>2</sup> umfassenden Sortiment „Geschenkartikel (Seidenblumen etc.)“ enthalten.

---

<sup>23</sup> Junker Kruse Stadtforschung Planung (2011): Junker und Kruse (2011, S. 46 – 49.): Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels;