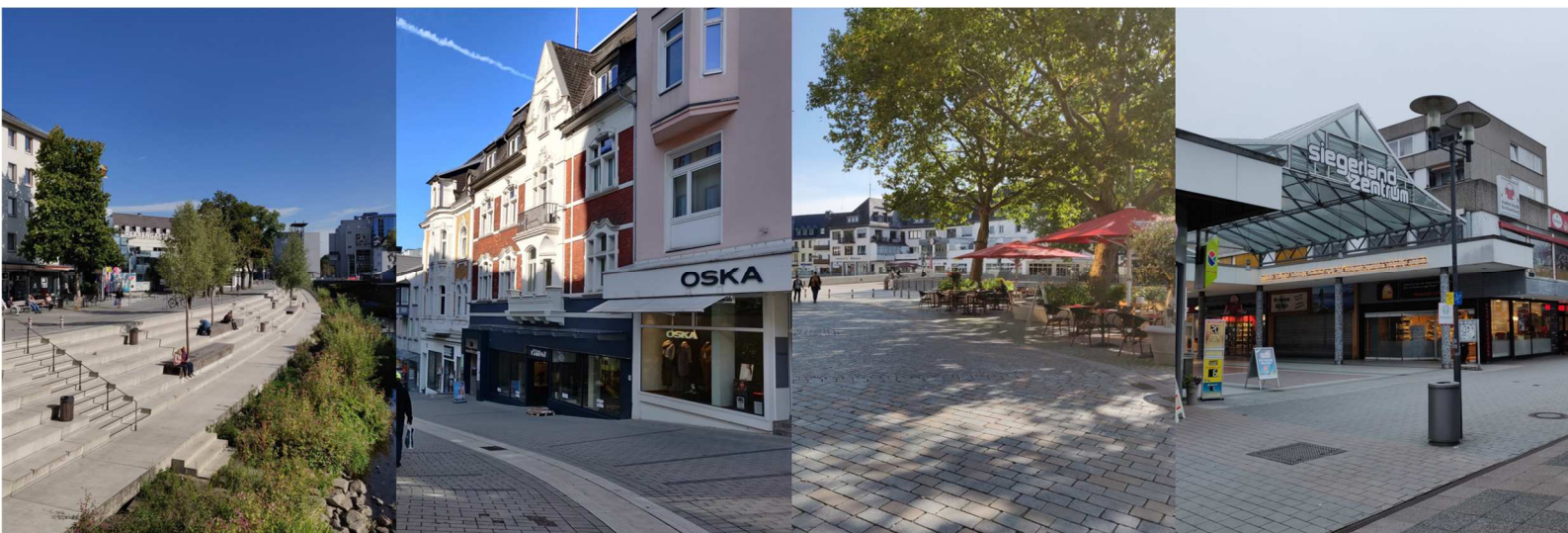


# Kon- zept

10/2021

**Fortschreibung des  
Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die  
Stadt Siegen**



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhrer Stadtplaner PartGmbB**  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

### Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Universitätsstadt Siegen**  
**Geschäftsbereich 4, Abteilung 4/5**  
**Stadtentwicklung, Stadtplanung und**  
**Liegenschaften**  
Rathaus Geisweid  
Lindenplatz 7  
57078 Siegen

## ENTWURFSFASSUNG

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhrer**  
**Jens Nußbaum, M. A.**  
**Dr. rer. nat. Fabian Schubert**  
**Hannah Eschert, M. Sc.**  
Dortmund & Karlsruhe  
11.10.2021

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

# Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>8</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>18</b>
4.1	Trends im Handel	18
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	28
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	31
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	36
4.5	Umsatz und Zentralität	38
4.6	Bewertung der Entwicklung seit 2013	44
<b>5</b>	<b>Zwischenfazit</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>48</b>
6.1	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive	48
6.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Siegen	59
<b>7</b>	<b>Zentrenkonzept</b>	<b>62</b>
7.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	62
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche	67
7.3	Neues Zentrenmodell	118
<b>8</b>	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>121</b>
8.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	121
8.2	Bewertung der Entwicklung seit 2013	126
8.3	Methodik des Nahversorgungskonzeptes	126
8.4	Stadtteilspezifisches Nahversorgungskonzept	129
8.5	Handlungsprioritäten	154
8.6	Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten	156
<b>9</b>	<b>Sonderstandortkonzept</b>	<b>161</b>
9.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	161
9.2	Beurteilung der Sonderstandorte in Siegen	162
9.3	Empfehlungen für die Sonderstandorte in Siegen	165
<b>10</b>	<b>Standortmodell für Siegen (Ziel-Perspektive)</b>	<b>167</b>
<b>11</b>	<b>Sortimentsliste</b>	<b>169</b>
11.1	Methodische Herleitung	169
11.2	Sortimentsliste für Siegen	170
<b>12</b>	<b>Steuerungsleitsätze</b>	<b>173</b>
12.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	173
12.2	Steuerungsleitsätze für Siegen	173

---

13	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	178
14	Evaluierung	183
15	Schlusswort	187



Bereits seit dem Jahr 1998 wird die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Siegen durch kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzepte aktiv begleitet und gesteuert. Das zuletzt beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) stammt aus dem Jahr 2013. Die dynamischen Entwicklungen des Einzelhandels in Siegen sowie die nationalen und globalen einzelhandels- und stadtentwicklungsrelevanten Trends sowie die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Auswirkungen auf den Einzelhandel und insbesondere die Innenstädte erfordern eine Fortschreibung und Überprüfung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, um die aktuelle Bestandssituation zu erfassen, Entwicklungen der letzten Jahre beurteilen und den Einzelhandel in Siegen zukunftsgerichtet entwickeln und steuern zu können.

Die Einzelhandelsstrukturen in Deutschland erfahren fortlaufende Veränderungen. Ersichtlich werden diese auf der Angebotsseite insbesondere durch eine zunehmende Filialisierung, eine Wettbewerbsintensivierung, einen stärkeren Fokus der Unternehmen zur Konzentration an leistungsfähigen Standorten (bspw. Fachmarkzentren, Einkaufszentren) sowie eine weiterhin steigende Bedeutung des Onlinehandels. Gleichzeitig ist der Einzelhandel von Veränderungen auf der Nachfrageseite, vor allem von Veränderungen im Konsumverhalten hinsichtlich der Wahl des Einkaufsortes, den oftmals individuellen Ansprüchen der Kundschaft an Warenvelfalt, Präsentation und Preisgestaltung etc. sowie von Veränderungen durch den demographischen Wandel betroffen. Mit den Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen sind insbesondere in den historisch gewachsenen Innenstädten Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Attraktivität verbunden.

Die Corona-Pandemie nimmt seit März des Jahres 2020 in vielerlei Hinsicht Einfluss auf das alltägliche Leben. Auch der stationäre Einzelhandel war und ist immer noch durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich betroffen. Die mehrfachen Lockdown-Beschlüsse inkl. Ladenschließungen, die anschließend verhängten, an Inzidenzen gekoppelten Zugangsbeschränkungen sowie die damit einhergehenden veränderten Öffnungszeiten und -möglichkeiten, die Maskenpflicht und auch das Abwandern großer Teile der Kundschaft in den Online-Handel wirkten und wirken sich deutlich auf den stationären Einzelhandel aus und beschleunigen die in den Innenstädten bzw. Ortskerne schon vor der Pandemie zu erkennenden Tendenzen einer rückläufigen Einzelhandelsentwicklung. Auf der anderen Seite bieten sich durch die Corona-Pandemie auch Möglichkeiten zur Repositionierung der Innenstädte und für neue und innovative Betriebskonzepte.

Bei der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts sind insbesondere auch die oberzentralen Funktionen der Stadt Siegen zur Versorgung ihrer Bürgerschaft sowie für die Bevölkerung des Einzugsgebietes im Bereich des gehobenen und spezialisierten höheren Bedarfs zu berücksichtigen. Die Stärkung und Weiterentwicklung einer lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Innenstadt gehört damit ebenso zu den Zukunftsaufgaben von Siegen, wie die Neuausrichtung des Zentren- und Standortgefüges vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen – darunter ist ggf. auch die Neupositionierung

ausgewählter zentraler Versorgungsbereiche zu verstehen. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Gleichzeitig gilt es, ein leistungsfähiges und städtebaulich zielführendes an die topographischen Gegebenheiten Siegens angepasstes Nahversorgungsangebot durch eine differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung zu ermöglichen – auch unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche.

Mit dem vorliegenden Konzept beabsichtigt die Universitätsstadt Siegen die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert.

Insgesamt stehen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Siegen folgende Aspekte bzw. Themen im Betrachtungsfokus:

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Siegen (inkl. Beschreibung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, Ermittlung des Einzugsgebietes, Analyse der gesamtstädtischen Angebots- und Nachfragesituation, Ermittlung der Zentralitätswerte);
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Siegen;
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem oberzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Siegen;
- Überprüfung des alten und Erarbeitung eines neuen Zentren- und Standortmodells der Siegener Einzelhandelsstruktur zur Stärkung der Zentren im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion, zur Herstellung einer ausgewogenen Nahversorgungssituation und zur Darstellung der Aufgaben der Sonderstandorte;
- Städtebauliche Analyse, Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung sowie Herleitung von Entwicklungsempfehlungen der zentralen Versorgungsbereiche in Siegen;
- Vertiefende quartiersspezifische Analyse des Siegener Innenstadtzentrums sowie Ableitung von ersten Handlungsempfehlungen zur Stärkung und Attraktivierung;
- Überprüfung und Ausweisung der Siegener Sonderstandorte;
- Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungskonzeptes zur standortdifferenzierten Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten<sup>1</sup> Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche und Erarbeitung eines Nahversorgungsprüfschemas zur nachvollziehbaren Bewertung von Neuansiedlungen und Erweiterungen;
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Siegener Sortimentsliste;

---

<sup>1</sup> Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden nachfolgend als nahversorgungsrelevante Sortimente abgekürzt.

- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Siegen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept bietet somit Planungs- und Investitionssicherheit sowie einen verlässlichen Entscheidungsrahmen für einzelhandelsrelevante Planungen. Zudem enthält das Konzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung und das Stadtmarketing, die örtliche Händlergemeinschaft sowie die Siegener Bürgerschaft.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in zwei Arbeitskreisen mit der Fachöffentlichkeit erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Siegen Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelsentwicklungskonzept auch die aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes<sup>2</sup>. Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem erforderlichen, verhältnismäßigen und nicht diskriminierenden Maße lenken sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerschaft sowie Besuchenden interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Sonderstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>3</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung

<sup>2</sup> Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

<sup>3</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>4</sup>

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren **bindende Ziele** und **abwägbare Grundsätze** entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Siegen wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019, in welchem die Stadt Siegen als Oberzentrum festgelegt ist, finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Siegen Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[Z 6.5-1] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[Z 6.5-2] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.“

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

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."

- **[Z 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.“
- **[G 6.5.4] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohnenden der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[Z 6.5-5] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[G 6.5-6] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[Z 6.5-7] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 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 zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

- **[Z 6.5-8] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[G 6.5-9] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[Z 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 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

### Regionalplanerische Vorgaben

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung vom 07.11.2008 trifft keine einzelhandelsbezogenen Aussagen. Aktuell befindet sich der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein in der Neuaufstellung und soll zukünftig als Orientierungs- und Handlungsrahmen für kommunal und regional tätige öffentliche und private Akteure dienen.

Der Entwurf des Regionalplans (Stand November 2020) beinhaltet die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

- **[Z 4.4-1 Sicherung wohnortnaher Versorgung]**  
Konkretisierend zu Ziel 6.5-2 LEP NRW liegt ein siedlungsstruktureller Grund, der die Lage eines Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ermöglicht, vor, wenn für den Nahbereich des Vorhabensstandortes die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aufgrund seiner räumliche Distanz zum zentralen Versorgungsbereich nicht sichergestellt werden kann.

Bei der Änderung, Ergänzung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte im Einzugsbereich, die der wohnortnahen Versorgung dienen, zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

- **[G 4.4-2 Standorte von Einkaufszentren]**

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Einkaufszentren) soll nur innerhalb der zASB erfolgen.

- **[G 4.4-3 Anbindung des großflächigen Einzelhandels an den ÖPNV]**

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur erfolgen, wenn eine regelmäßige Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs sichergestellt ist.

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Siegen sind im vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale sind im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung (siehe Tabelle 1).

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2020	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentr-energänzende Funktionen, Leerstände
<b>Händlerschafts- befragung</b>	Befragung durch Stadt + Handel	11-12/2020	Onlinebefragung der Händlerschaft im IZ sowie in den Zentren Weidenau, Geisweid, Eiserfeld, Niederschelden, Kaan-Marienborn und Seelbach (Teilnehmende Händlerschaft: n = 48)	Umsatzherkunft/Einzugsbereiche, Geschäfts-/ Umsatzentwicklung, Standorteinschätzung, Angebotslücken, Stärken-Schwächen-Analyse
<b>Kundschaft- und Besuchenden- befragung</b>	Befragung durch Stadt + Handel	11-12/2020	Standardisierte Online-Befragung per Teilnahmeflyer und Plakate in den Zentren von Siegen sowie stationäre Befragungen im IZ Siegen (2-3 Tage) und in den Zentren Weidenau, Geisweid und Eiserfeld (je 1 Tag) (Stichprobengröße: n = 768)	Kundschafttherkunft, Einkaufsverhalten, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Stärken-Schwächen-Analyse
<b>Qualitative Interviews</b>	Interviewführung durch Stadt + Handel	01/2021	Interviews mit relevanten Akteuren des Einzelhandels im Innenstadtzentrum sowie in den Zentren Weidenau, Geisweid und Eiserfeld (n = 9)	Aktuelle Herausforderungen für den Einzelhandel in Siegen, Einschätzung zur Einzelhandelsstruktur und -entwicklung, Einzugsbereiche, Zentrenentwicklung
<b>Frequenz- zählung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	07/2021	Zählung an 5 Standorten im Innenstadtzentrum von Siegen sowie an je einem Standort in den Zentren Weidenau, Geisweid und Eiserfeld an zwei Wochentagen (donnerstags, samstags)	Bestimmung der Passantenfrequenz, Zulauf in das Innenstadtzentrum und weitere Nebenzentren, Identifizierung von Lagebereichen
<b>Vor-Ort- Analysen</b>	Begehung durch Stadt + Handel	12/2020	Begehung der zentralen Versorgungsbereiche und weiterer prägender Standortbereiche	städtebauliche Analyse
<b>sekundär- statistische Analysen</b>	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im November 2020 flächendeckend durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden. Darüber hinaus fand eine Aktualisierung der Leerstandssituation im Mai 2021 statt.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden<sup>5</sup>. Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Mit einbezogen wurden bei der Analyse der Einzelhandelsstrukturen abzusehende Entwicklungen, wie die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Geisweid, die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Siegener Innenstadt sowie die geplante Umstrukturierung des Kaufland in der Fludersbach.

### **Händlerschaftbefragung**

Mit dem Ziel, die Ansichten und Einschätzungen der Siegener Händlerschaft zur Einzelhandelssituation zu erfassen, wurden im November und Dezember 2020 eine Händlerschaftsbefragung durchgeführt. Die Befragung fand aufgrund der Corona-Pandemie über den Online-Kanal statt und wurde über den Online-Auftritt und die Social-Media-Kanäle der Stadt sowie über die Werbegemeinschaften beworben. Teilnehmen konnte die Händlerschaft aus dem Innenstadtzentrum sowie aus den Zentren Weidenau, Geisweid, Eiserfeld, Niederschelden, Kaan-Marienborn und Seelbach. Die Rücklaufquote (n = 48) von 12 % entsprach einem üblichen Rücklauf.

Befragt wurde die Händlerschaft nach ihren angebotenen Sortimenten und weiteren Serviceleistungen, der Bewerbung ihres Betriebs und der Herkunft der Kundschaft. Im Zuge von Fragen zur Umsatzentwicklungen und -erwartungen fanden

---

<sup>5</sup> Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (>400m<sup>2</sup> G-VKF) erfasst.

auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie Berücksichtigung. Ebenso wurden verschiedene, für den Geschäftserfolg der Gewerbetreibenden relevante Aspekte abgefragt und um eine Bewertung unterschiedlicher Standortaspekte (Attraktivität, verkehrliche Erreichbarkeit, etc.) gebeten. Darüber hinaus konnte sich die Siegener Händlerschaft über freie Antwortmöglichkeiten auch zu ihren Wünschen und Ideen zur Weiterentwicklung der Zentren äußern.

### **Kundschaft- und Besuchendenbefragung**

Aufgrund der Corona-Pandemie fand die Kundschaft- und Besuchendenbefragung im November und Dezember 2020 überwiegend online statt. Darüber hinaus erfolgten an einigen Tagen ergänzende stationäre Befragungen im Siegener Innenstadtzentrum sowie in den Zentren Weidenau, Geisweid und Eiserfeld. Auf Basis eines überwiegend standardisierten Fragebogens hatten die Befragten die Möglichkeit, das Innenstadtzentrum sowie die weiteren Zentren Weidenau, Geisweid, Niederschelden, Eiserfeld, Kaan-Marienborn und Seelbach zu bewerten. Dabei wurden verschiedene Angaben zum Einkaufsverhalten und zur Einkaufshäufigkeit abgefragt, wobei auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt bzw. abgefragt wurden. Einen weiteren wichtigen Baustein der Befragung nahm die Bewertung der Siegener Zentren anhand unterschiedlicher Bewertungskriterien ein. Neben standardisierten Antwortmöglichkeiten enthielt der Fragebogen auch offene Antwortmöglichkeiten, bspw. bei der Identifizierung von Angebotslücken oder der Formulierung von eigenen Wünschen und Ideen für die zukünftige Entwicklung der Zentren.

Die Rücklaufquote ( $n = 768$ ) der Onlinebefragung lag insgesamt auf einem durchschnittlichen Niveau. Die Erkenntnisse, welche aus der Befragung gewonnen werden konnten, fließen direkt in den jeweiligen Kapiteln in die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Siegen (vgl. Kapitel 7.2.2.3, 7.2.3 und 7.2.4) ein.

### **Qualitative Interviews**

Ergänzend zu den Einschätzungen der Kundschaft, Besuchenden und Händlerschaft der Stadt Siegen wurden Expertengespräche mit ausgewählten lokalen Akteuren aus dem Themenbereich Einzelhandel und Stadtentwicklung durchgeführt, um ortsspezifische Erkenntnisse und fachliche Aussagen zu erfassen. Aufgrund der Pandemielage wurden die Interviews telefonisch durchgeführt. Die Gesprächspartner setzten sich aus den Werbegemeinschaften des Innenstadtzentrums und der weiteren Zentren (Weidenau, Geisweid und Eiserfeld), dem Shopping-Center City-Galerie sowie weiteren Institutionen mit Bezug zur Stadtentwicklung in Siegen zusammen. In den Interviews wurden neben den Entwicklungen der vergangenen Jahre auch auf die Stärken und Schwächen des jeweiligen Zentrums eingegangen. Besprochen wurden zudem auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie die zu erwartenden zukünftigen Entwicklungen der Zentren. Die Ergebnisse der Expertengespräche fließen in die qualitative Bewertung der entsprechenden Zentren mit ein.

### **Vor-Ort-Analysen**

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche seit der Erstellung des letzten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachvollziehen zu können, wurden

im Dezember 2020 die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) begangen und städtebauliche Analysen durchgeführt. Ziel der Vor-Ort-Analyse war die räumliche, funktionale und städtebauliche Analyse und die darauffolgende Überprüfung der Abgrenzung und Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Bewertung und Entwicklung von Perspektiven.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts relevanten Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Siegen. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM HANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Siegen als Oberzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>6</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesuchen von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>7</sup> Neben

<sup>6</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

<sup>7</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu<sup>8</sup>. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Groß- und Mittelstädten sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

**Digitalisierung:** Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Rauman eignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

**Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.

---

<sup>8</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).





**Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse**

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

**Reurbanisierung:** Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbetung“<sup>9</sup> in einem physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

**Erlebnisorientierung:** Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesuchenden darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund

<sup>9</sup> vgl. Läßle 2003.



steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

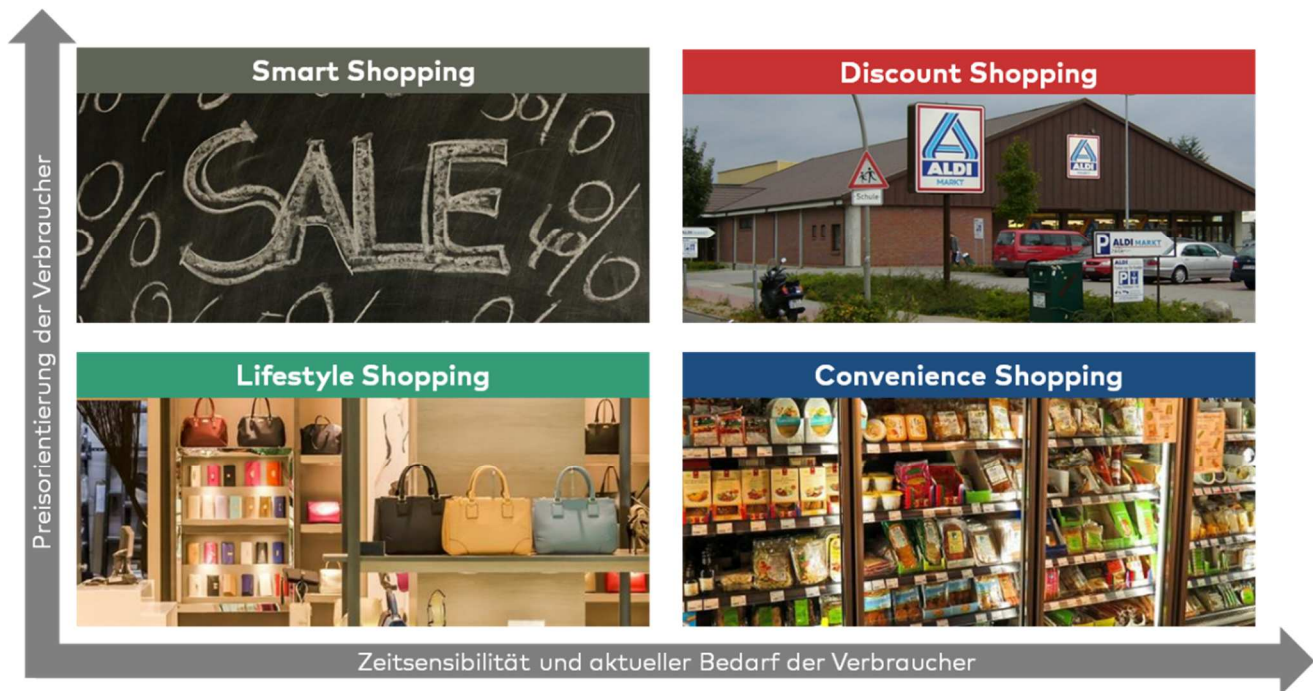
Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kundschaft zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

**Individualmobilität der Konsumenten:** Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsument\*innen eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher\*innen an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsument\*innen nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundschaftsgewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).



**Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. In Großstädten wie Siegen ist dieser Trend insbesondere bei der Entwicklung der unterschiedlichen Zentren zu beobachten. Auf der Ebene des Innenstadtzentrums sind vielfältige und hochwertige Angebotsstrukturen zu erkennen, welche z. T. höherpreisige und spezialisierte Waren vorhalten und eine klare, zielgruppenspezifische Ausrichtung haben. Auch discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte) fungieren in kleineren Zentren als Ankerbetriebe. Viele stadtteilbezogene Zentren der mittleren Hierarchiestufe (insbesondere bei eingeschränkter Warenvielzahl und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung) stehen hingegen nicht mehr oder nur nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Auch die Insolvenz mehrerer Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

#### 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen

der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Real, Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon, Karstadt Sports).

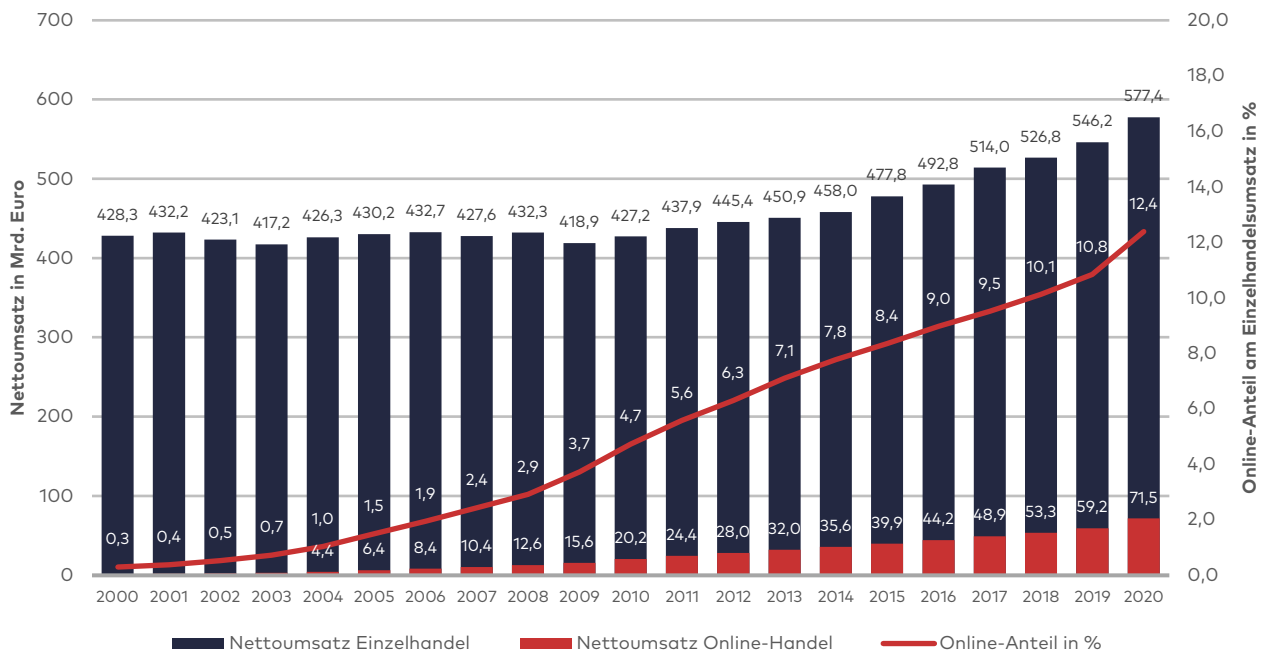
**Wandel der Betriebsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundschaftsseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>10</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 4). Es ist allerdings aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils ab dem Jahr 2022 wieder ein weniger starkes

<sup>10</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

Wachstum, ähnlich vor der COVID-19 Pandemie, erreichen wird. Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.



**Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist<sup>11</sup>, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen<sup>12</sup>. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Siegen werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit klarer Zielgruppenfokussierung, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

### Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

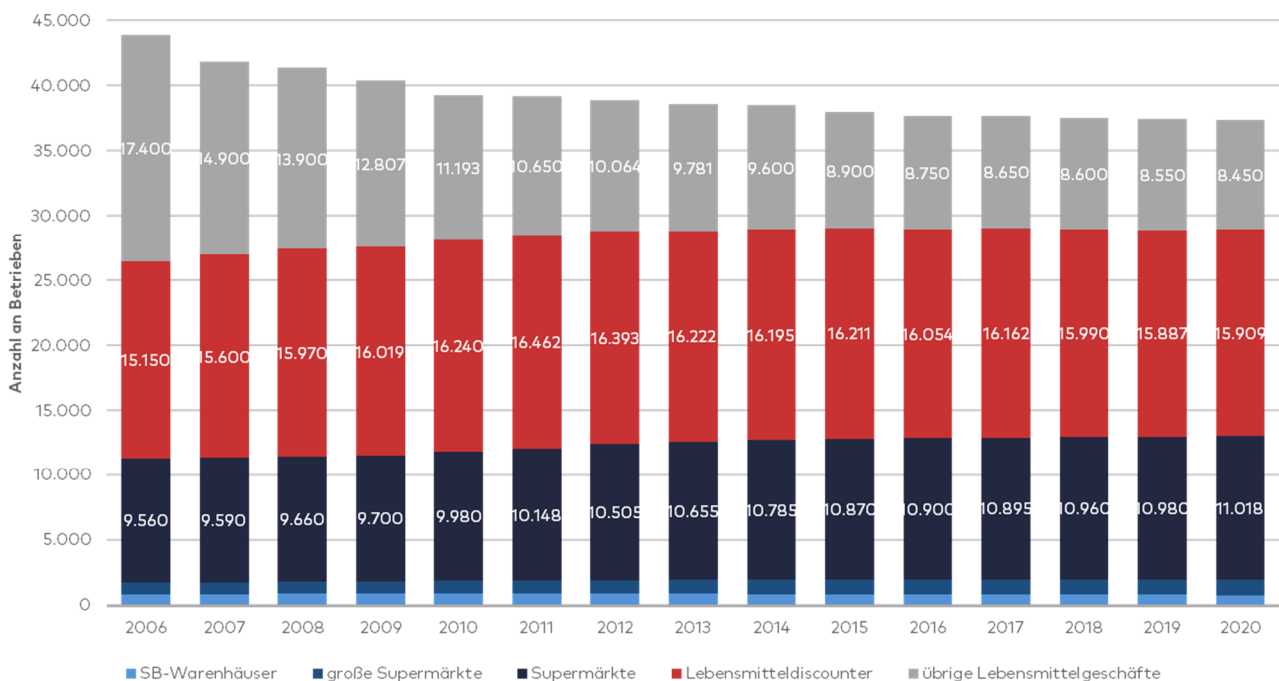
Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

<sup>11</sup> Unterhaltungselektronik rd. 33,8 %, Fashion & Accessoires rd. 30,0 %, Freizeit & Hobby rd. 28,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 24,6 % (vgl. HDE/IFH 2020).

<sup>12</sup> Vgl. HDE/IFH 2020.

**Wandel der Betriebsformen:** Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (siehe Abbildung 5).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.



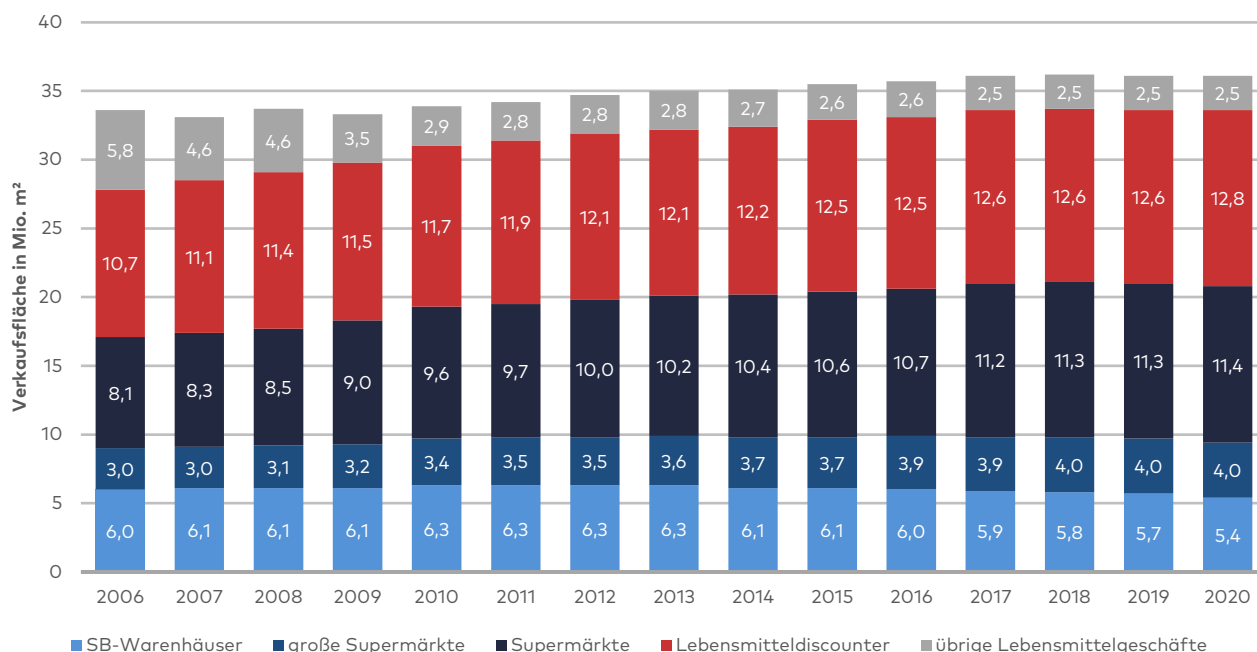
**Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

**Verkaufsflächenentwicklung:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen)

ergibt<sup>13</sup>. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 6). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.



**Abbildung 6: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

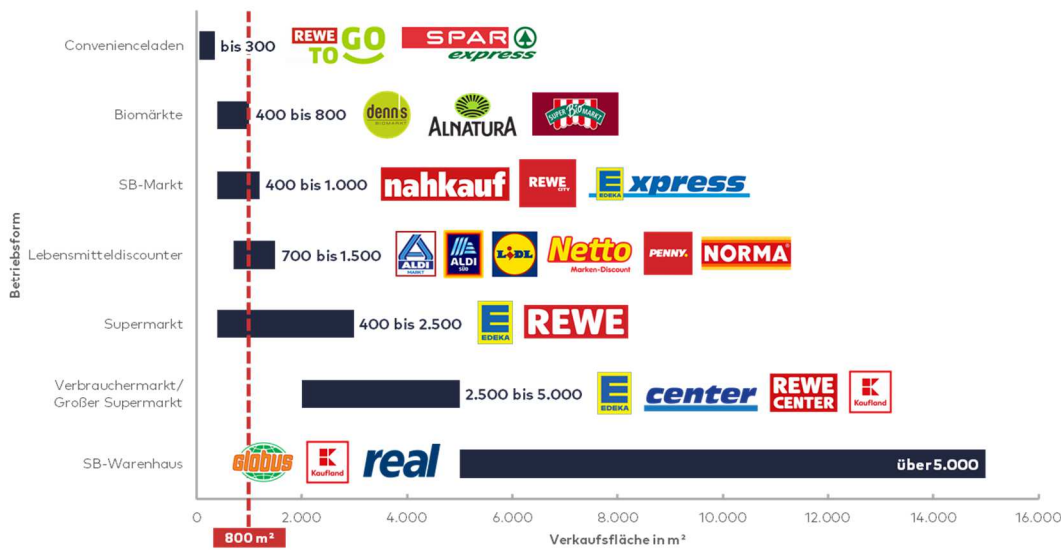
**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen auszugehen<sup>14</sup>. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit

<sup>13</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 804 m<sup>2</sup> (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 1.245 m<sup>2</sup> (+17 %).

<sup>14</sup> Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.



auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.



**Abbildung 7: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

**Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen:** Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.<sup>15</sup> So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

**Nachfolgeproblematik:** Insbesondere in Städten wie Siegen, die in der Innenstadt (vorrangig der Altstadt/Oberstadt) einen hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte haben, stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigen-tümerseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche zunehmend anspruchsvoller. So ist bundesweit zu beobachten, dass Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer stehen. Immobilienseitige

<sup>15</sup> vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

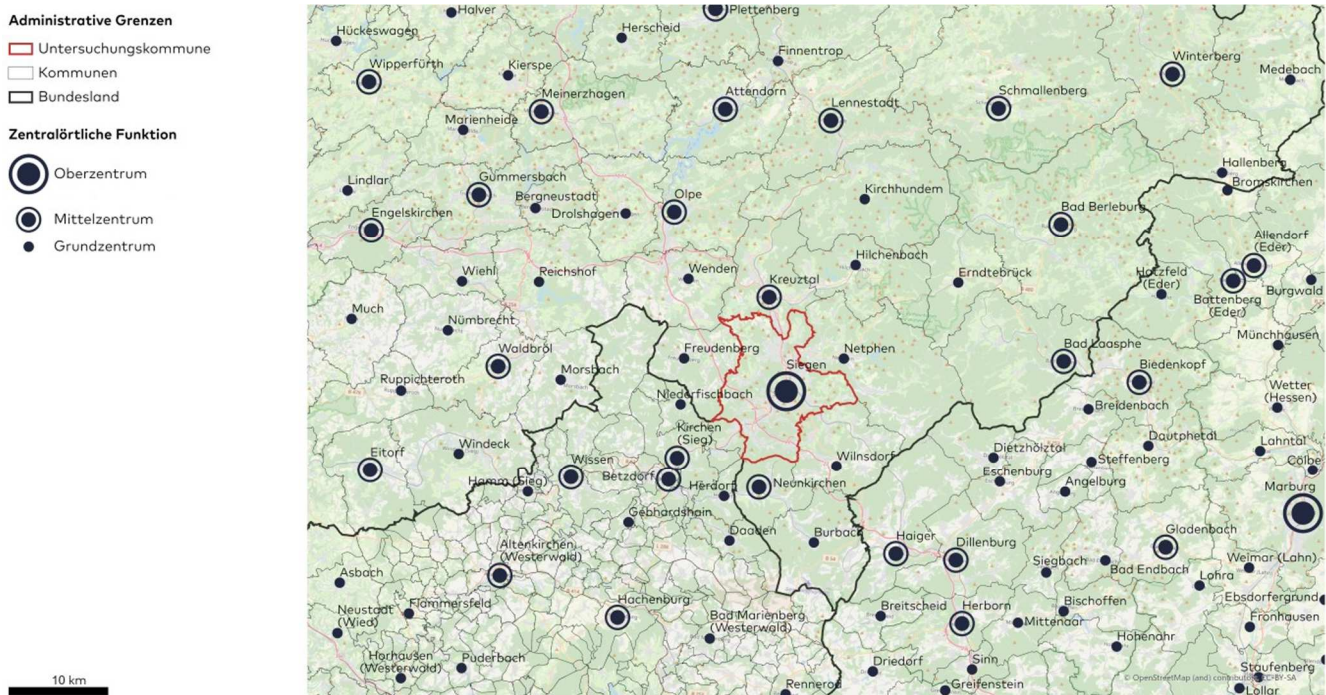
Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungssstau) erschweren die Situation weiter.

## 4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

### Einordnung in den regionalen Kontext

Das Oberzentrum Siegen liegt im Kreis Siegen-Wittgenstein im Süden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Das Umland von Siegen ist durch mehrere Grundzentren sowie durch die direkt an das Siegener Stadtgebiet angrenzenden Mittelzentren Kreuztal und Neunkirchen geprägt. Siegen nimmt als einziges Oberzentrum in dem eher ländlich geprägten Umfeld folglich eine zentrale Lage ein. Südwestlich von Siegen liegt die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz mit dem Landkreis Altenkirchen bzw. dem Mittelzentrum Kirchen (Sieg) (siehe Abbildung 8).



**Abbildung 8: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen**

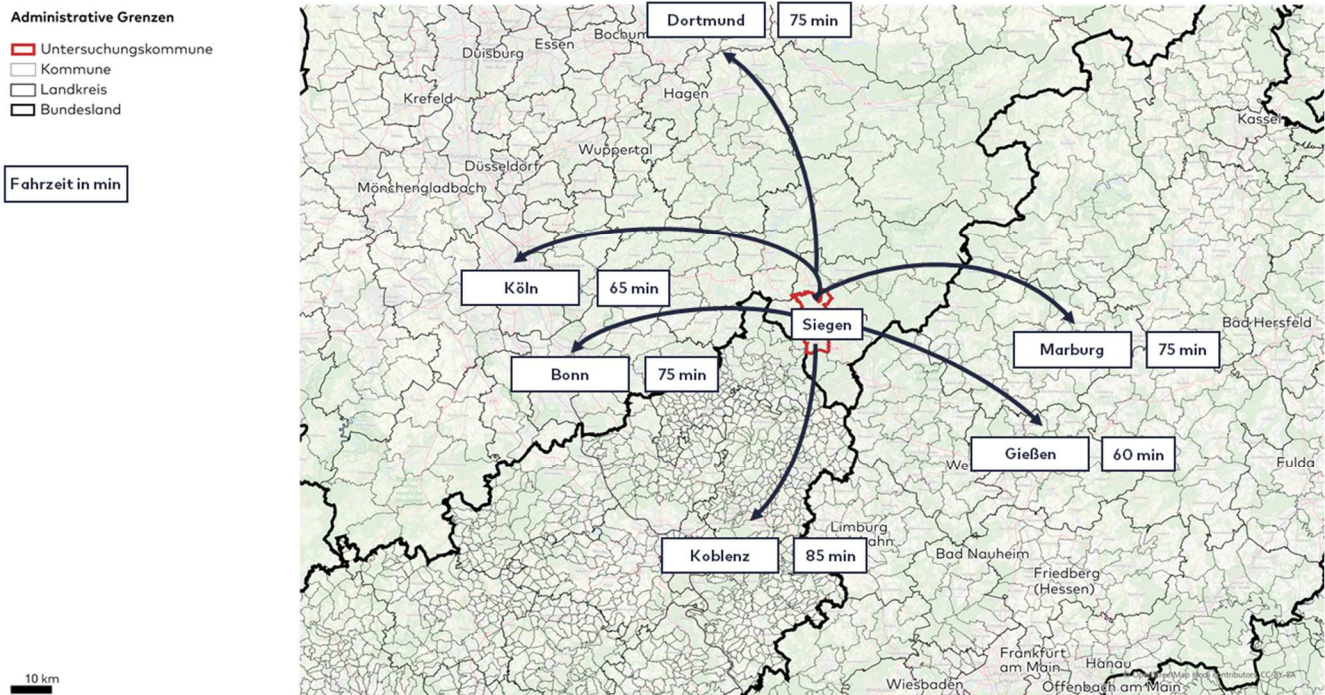
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen bzw. das dargestellte Zentrengefüge zeigen insgesamt ein tendenziell gering ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld der Stadt Siegen im regionalen Kontext, wobei einige Grund- und Mittelzentren über sortimentsspezifisch hohe Einzelhandelsausstattungen verfügen und somit in einzelnen Warengruppen Konkurrenzstandorte darstellen.

Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wetzlar, Gießen, Dortmund, Köln, Bonn, Marburg und Koblenz in einer Entfernung von rd. 80 - 110 Kilometern. Aufgrund dieser Entfernung ist die Konkurrenzsituation für die Stadt Siegen als moderat einzuschätzen, was eine positive Ausgangslage bedeutet. Neben den zuvor erwähnten Entfernungen zu den Oberzentren sind die Mittelzentren Kreuztal in 20



Minuten, Kirchen und Neunkirchen in je 25 Minuten und Olpe und Betzdorf in je 30 Minuten erreichbar.



**Abbildung 9: Positionierung der Stadt Siegen im regionalen Wettbewerb**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## Topografische Rahmenbedingungen

Naturräumlich ist das Umland von Siegen gekennzeichnet durch eine bergige, waldreiche Landschaft, die von einer Vielzahl an Bachläufen durchzogen ist. Auch die Topografie in Siegen gestaltet sich aufgrund der z. T. ausgeprägten Hang- und Tallagen als reliefiert. Charakteristisch ist weiterhin der in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet verlaufende Fluss Sieg. Die Siedlungs- und Verkehrsräume der Stadt wurden entsprechend der räumlichen Gegebenheiten an die Topografie angepasst, weshalb die Stadt Siegen heutzutage ein langgestrecktes und verästertes Siedlungsgefüge mit dementsprechenden Versorgungsstrukturen aufweist (s. Kapitel 8).

## Siedlungsstruktur und Bevölkerung

In der Stadt Siegen wohnen insgesamt 105.274 Personen (Stand: 30.06.2020). Aufgrund der oben beschriebenen topografischen Situation und Eingemeindungen gliedert sich die Stadt Siegen siedlungsstrukturell in 23 Stadt- bzw. Ortsteile, wobei sich die Bevölkerung dabei wie folgt verteilt (siehe Tabelle 2). Dabei bildet der Stadtbezirk Siegen-Mitte den Siedlungskern der Stadt, während die Stadtbezirke Ost und West hinsichtlich der Bevölkerungszahl nur eine geringe Bedeutung einnehmen. Bis zum Jahr 2026 wird die Bevölkerung Siegens nach der Bevölkerungsprognose der Stadt voraussichtlich um 1,6 %<sup>16</sup> ansteigen.

Als Universitätsstadt ist die Bevölkerung Siegens zudem z. T. studentisch geprägt. Zum Wintersemester 2020/21 waren 18.702 Studierende an der Universität Siegen eingeschrieben, wovon rd. ein Drittel den Kreis Siegen-Wittgenstein als Hauptwohnsitz angaben<sup>17</sup>. Mit dem Stadtentwicklungsprojekt „Siegen. Wissen

<sup>16</sup> Stadt Siegen: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2040.

<sup>17</sup> Universität Siegen: Regionale Herkunft der Studierenden, WiSe 2020/2021

verbindet“, im Zuge dessen ein Umzug universitärer Einrichtungen in die Innenstadt stattfindet, erfolgen aktuell bedeutende Weiterentwicklungen Siegens als Universitätsstadt.

**Tabelle 2: Bevölkerung nach Stadtteilen**

Stadtteil	Bevölkerung (Stand: 30.06.2020)	Anteil der Bevölkerung
Birlenbach	1.038	1,0 %
Buchen	708	0,7 %
Dillnhütten	272	0,3 %
Geisweid	13.859	13,2 %
Langenholdingshausen	1.952	1,9 %
Meiswinkel	629	0,6 %
Niedersetzen	635	0,6 %
Obersetzen	845	0,8 %
Sohlbach	616	0,6 %
<b>Stadtbezirk I (Geisweid)</b>	<b>20.554</b>	<b>19,5 %</b>
<b>Stadtbezirk II (Weidenau)</b>	<b>15.990</b>	<b>15,2 %</b>
Breitenbach	335	0,3 %
Bürbach	2.011	1,9%
Feuersbach	392	0,4 %
Kaan-Marienborn	3.443	3,3 %
Volnsberg	244	0,2 %
<b>Stadtbezirk III (Siegen Ost)</b>	<b>6.425</b>	<b>6,1 %</b>
<b>Stadtbezirk IV (Siegen, Stadtteil)</b>	<b>39.489</b>	<b>37,5 %</b>
Seelbach	2.154	2,0 %
Trupbach	1.793	1,7 %
<b>Stadtbezirk V (Siegen West)</b>	<b>3.947</b>	<b>3,7</b>
Eiserfeld	7.981	7,6 %
Eisern	2.310	2,2 %
Gosenbach	2.261	2,1 %
Niederschelden	5.146	4,9 %
Oberschelden	1.171	1,1 %
<b>Stadtbezirk VI (Siegen Süd)</b>	<b>18.869</b>	<b>17,9 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>105.274</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020).

### Verkehrliche Anbindung

Siegen liegt im Süden des Landes Nordrhein-Westfalen und ist durch die beiden Autobahnen A4 und A45 mit den Metropolregionen Ruhrgebiet und Rhein-Main

verbunden. Des Weiteren ist Siegen über die Bundesstraßen 54 und 62 sowie durch die Landesstraßen 562, 564 und 719 aus allen Richtungen und damit von den umliegenden Kommunen gut zu erreichen.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr stellt Siegen einen wichtigen Knotenpunkt des Bahnverkehrs dar. Die Erschließung erfolgt dabei durch das Schienennetzwerk der Deutschen Bahn über den ICE, IC, RE und den S-Bahnverkehr. Die wichtigsten Strecken sind die Ruhr-Sieg-Strecke, die das Ruhrgebiet anbindet und Bestandteil des transeuropäischen Verkehrsnetzes ist sowie die Sieg-Strecke, welche Siegen mit dem Sauerland und dem Oberzentrum Köln verbindet. Des Weiteren bestehen lokal, regional und überregional Verbindungen des Busliniennetzes vom Zweckverband Personennahverkehr Westfalen-Süd (ZWS).

Insgesamt verfügt Siegen über eine gute Erreichbarkeit sowohl innerhalb des Stadtgebiets als auch in das Umland, wodurch sich starke räumliche und funktionale Verflechtungen ergeben.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

#### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen (siehe Tabelle 3 und Tabelle 4) stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Siegen im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Landkreis Siegen-Wittgenstein dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Siegen und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Siegen**

Siegen	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	49.206	50.803	51.564	4,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	38.814	39.883	40.578	4,5 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	27.891 (57 %)	28.914 (57 %)	29.362 (57 %)	5,3 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	17.515 (45 %)	18.017 (45 %)	18.392 (45 %)	5,0 %
Pendlersaldo	10.376	10.897	10.970	5,7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Agentur für Arbeit – Statistik Beschäftigte (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 4: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Siegen-Wittgenstein**

<b>Landkreis Siegen-Wittgenstein</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Entwicklung</b>
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	114.321	116.770	117.968	3,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	109.505	111.569	112.570	2,8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Agentur für Arbeit – Statistik Beschäftigte (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort in der Stadt Siegen im betrachteten Untersuchungszeitraum 2017 – 2019 stetig angestiegen. Eine ebenso positive Entwicklung wird auch bezüglich des deutlich positiven Pendlersaldos ersichtlich. Im Vergleich zum Landkreis Siegen-Wittgenstein hat die Stadt Siegen ein stärkeres Wachstum vorzuweisen, weshalb die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Siegen als überdurchschnittlich bewertet werden kann.

Die Einpendlerquote von 57 % ist als relativ hoch zu bewerten, was für die Bedeutung Siegens als Arbeitsort spricht. Wichtige Arbeitgeber sind dabei die Universität Siegen, die Kliniken und Krankenhäuser sowie die zahlreichen Industrie- und Gewerbeunternehmen im Stadtgebiet.

#### **Einzelhandelsrelevante Kaufkraft**

Die Stadt Siegen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 614 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.834 Euro je Einwohner/-innen, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.384 Euro je Einwohner/-innen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (siehe Tabelle 5).

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner/-in in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	251,0	2.384
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	36,8	349
Blumen, zoologischer Bedarf	11,8	112
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	17,0	161
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>316,6</b>	<b>3.007</b>
Bekleidung	52,9	502
Schuhe/Lederwaren	15,3	145
Pflanzen/Gartenbedarf	11,1	106
Baumarktsortiment i. e. S.	50,3	477
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	11,5	110
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	13,4	128
Sportartikel/Fahrräder/Camping	15,4	146
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>169,9</b>	<b>1.614</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	15,6	148
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	6,8	65
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	5,9	56
Möbel	33,6	319
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	19,3	184
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	39,3	374
Uhren/Schmuck	7,1	67
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>127,7</b>	<b>1.213</b>
<b>Gesamt</b>	<b>614,2</b>	<b>5.834</b>

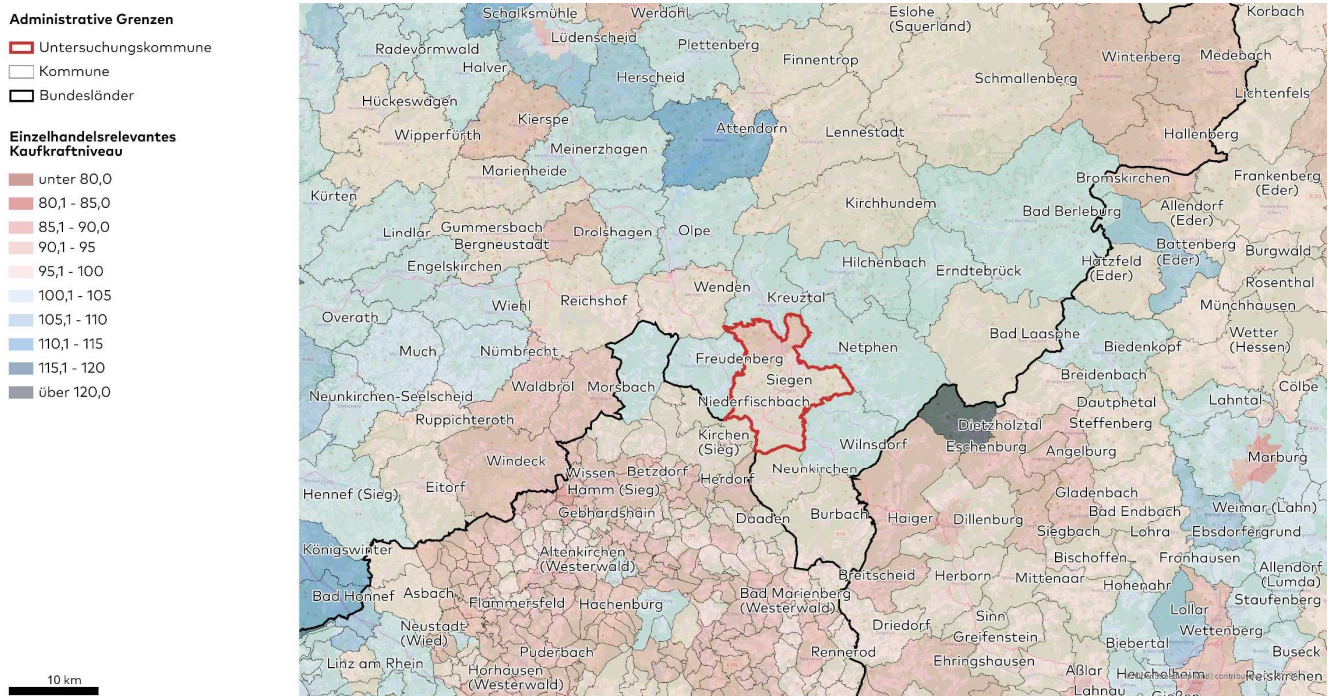
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>18</sup> beträgt in Siegen rd. 97 und liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100 und auch unter dem durchschnittlichen Kaufkraftniveau von Nordrhein-Westfalen von rd. 99. Dabei ist festzustellen, dass das Kaufkraftniveau in den zentralen und südlichen Siedlungsbereichen etwas höher als im Siegener Durchschnitt ausfällt. Weiter wird auf der Abbildung 10 deutlich, dass die südlich gelegenen Nachbarkommunen wie

<sup>18</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner/-innen einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).



Neunkirchen, Burbach, Kirchen (Sieg) oder Mudersbach eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer aufweisen, während die weiteren Nachbarkommen hinsichtlich ihres Kaufkraftniveaus überwiegend leicht überdurchschnittlich aufgestellt sind.



**Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Siegen und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

## Einzugsgebiet der Stadt Siegen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundschaftsanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen<sup>19</sup> zu rechnen.

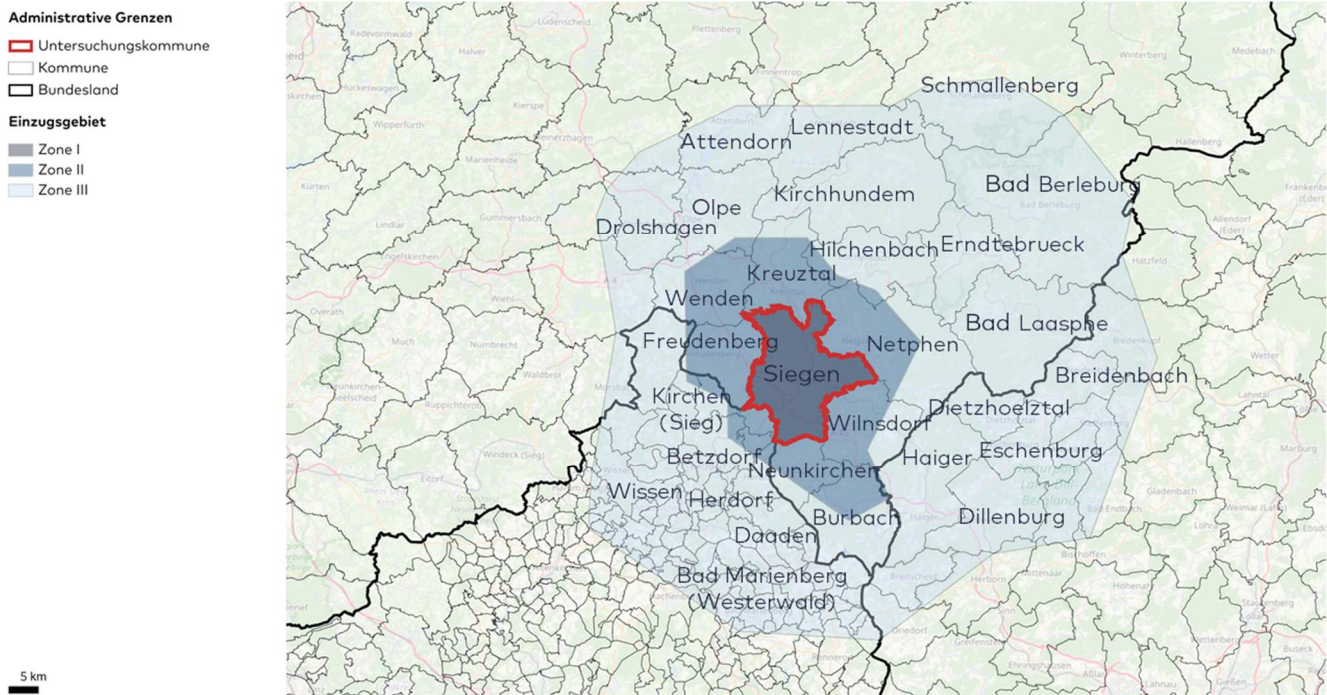
Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Siegen haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Siegen (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften);
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld;
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Siegen im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort);
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld;
- die Versorgungsfunktion Siegens;

<sup>19</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die traditionelle Einkaufsorientierung der Bevölkerung.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Siegen das in Abbildung 11 dargestellte zonierte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.



**Abbildung 11: Einzugsgebiet der Stadt Siegen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Siegen überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

**Zone I** umfasst das Stadtgebiet von Siegen, das über ein Kundenpotenzial von 105.274 Personen verfügt. Dieses wird als das Kerneinzugsgebiet definiert, aus welchem der überwiegende Kundschaftsanteil des Siegener Einzelhandels stammt.

Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit über die Bundesautobahn A 45 die Bundesstraßen 54 umfasst **Zone II** Teile der an Siegen angrenzenden Kommunen Kreuztal, Netphen, Wilnsdorf, Neunkirchen, Kirchen, Freudenberg, Wenden und Burbach. Dabei ist davon auszugehen, dass die direkt angrenzenden Gemeinden über eine höhere Einkaufsorientierung in Richtung Siegen verfügen als die weiter entfernten Gemeinden.

**Zone III** umfasst schließlich den gesamten Landkreis Siegen-Wittgenstein, Teilbereiche des Kreises Olpe sowie angrenzende Gebiete der Länder Hessen und Rheinland-Pfalz. Das stärker auf die östlich gelegenen Bereiche ausgerichtete Einzugsgebiet ist auf die starken Wettbewerbsstrukturen im Westen zurückzuführen, die mit den Oberzentren Köln und Bonn den Einzugsbereich von Siegen begrenzen. Aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen sowie den zum Teil ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen der Mittel- und Oberzentren, sind außerhalb des Einzugsgebiets nur wenige Einkaufsfahrten nach Siegen zu erwarten.

#### 4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Siegen wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (11/2020) insgesamt 667 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 237.300 m<sup>2</sup> verfügen. Aufgrund der Dynamik im Einzelhandel hat im Mai 2021 auf Grundlage von Informationen der Wirtschaftsförderung Siegen eine Aktualisierung der Leerstände stattgefunden, bei der Nachnutzungen sowie neue Leerstände berücksichtigt wurden. Die Ergebnisse dieser Aktualisierung wurden bei der Angebotsanalyse berücksichtigt (siehe Tabelle 6). Um eine Bewertung der Einzelhandelsausstattung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Bevölkerungszahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Siegen mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,25 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner/-in <sup>20</sup>) liegt. Im Vergleich mit anderen Oberzentren im Umfeld (bspw. Gießen 3,49, Marburg 1,84, Koblenz 2,61 – siehe Tabelle 8) wird ersichtlich, dass Siegen hinsichtlich der Verkaufsflächen je Einwohner/-in im Mittelfeld liegt und eine für ein Oberzentrum übliche Verkaufsflächenausstattung aufweist.

**Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Siegen**

Strukturdaten	Erhebung 11/2020*
Bevölkerungszahl	105.274
Anzahl der Betriebe	667
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	237.300
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner/-in	2,25

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020 Einwohner/-innen: Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \*Aktualisierung der Leerstände 05/2021

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Siegen rd. drei Viertel der Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 50 % in ZVB, rd. 25 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) verortet sind. Dementsprechend befindet sich ein verhältnismäßig geringer Anteil von rd. 25 % der Verkaufsflächen in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Das Siegener Innenstadtzentrum weist auf Grundlage der ZVB-Abgrenzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2013 insgesamt einen Anteil von rd. 27 % der Gesamtverkaufsfläche Siegens auf. Damit stellt das Innenstadtzentrum den wichtigsten Einzelhandelsstandort Siegens dar. Deutlich hervor sticht dabei das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung, das rd. die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtzentrum ausmacht. Darüber hinaus nehmen gemessen an der Verkaufsfläche die Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Schuhe und Lederwaren eine wichtige, wenn auch deutlich nachgeordnete Rolle im Innenstadtzentrum ein.

Das Zentrum Weidenau (rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche Siegens) besitzt gemäß der ZVB-Abgrenzung des EHEK 2013 ähnlich wie das Innenstadtzentrum hohe Ausstattungswerte im Bereich des mittelfristigen Bedarfs (rd. 68 %), wobei insb. die Warengruppen Bekleidung und Baumarktsortiment i. e. S. über hohe Verkaufsflächenanteile verfügen, was auf das Siegerland Einkaufszentrum und die

<sup>20</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).



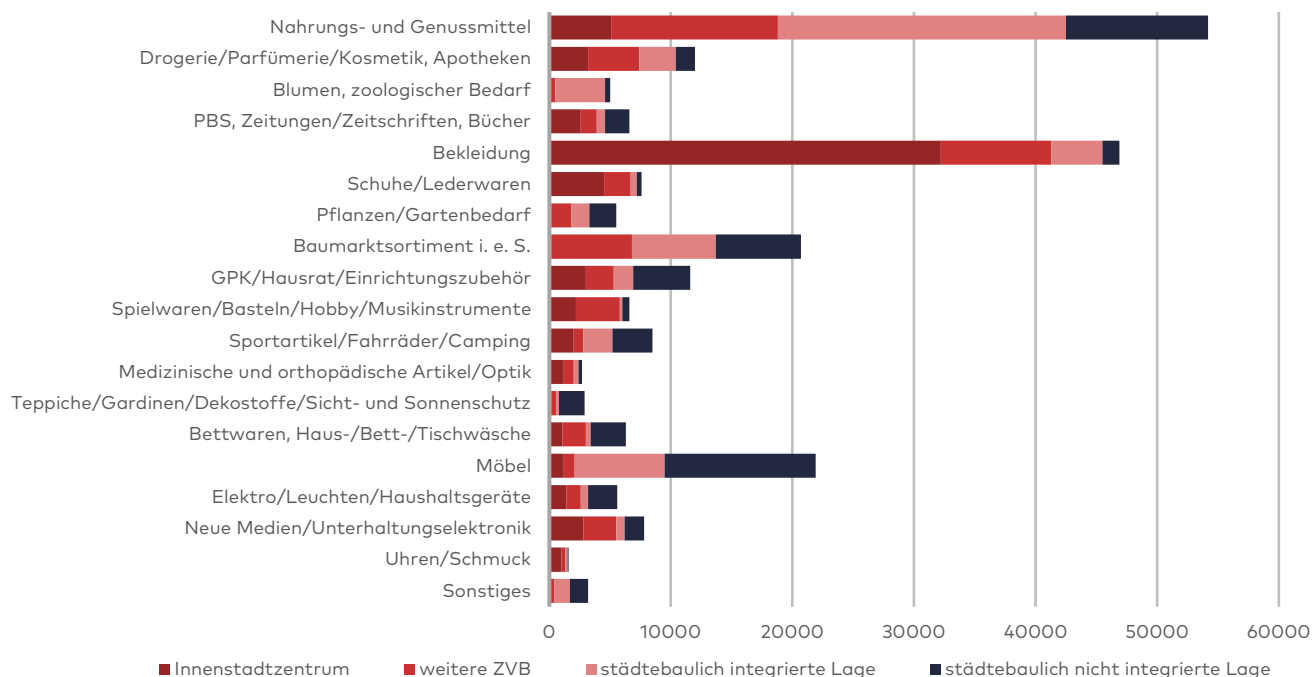
angrenzenden Fachmarkstrukturen zurückzuführen ist. Die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs spielen hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung eine deutlich untergeordnete Rolle.

Das Zentrum Geisweid (rd. 4 % der Gesamtverkaufsfläche Siegens) besitzt gemäß der ZVB-Abgrenzung des EHEK 2013 eine deutlich geringere Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Innenstadtzentrum und dem Zentrum Weidenau. Das Angebot ist überwiegend durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, weitere kurzfristige Warengruppen und mittelfristige Angebote sowie durch vielfältige zentrenergänzende Funktionen geprägt.

Die Verkaufsflächenausstattung der weiteren Zentren Eiserfeld, Niederschelden, Kaan-Marienborn und Seelbach ist deutlich geringer ausgeprägt, weshalb diesen Zentren ein nachgeordnetes städtebauliches Gewicht zuzuschreiben ist. Der Fokus liegt bei diesen Zentren – mit Ausnahme des Zentrums Niederschelden – besonders auf den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs, wobei die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen wesentlichen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche einnimmt. Dementsprechend sind die genannten Zentren stark auf die Grundversorgung der Siegener Bevölkerung ausgerichtet und übernehmen damit bedeutende Nahversorgungsfunktionen.

An städtebaulich integrierten Standorten sind 241 Betriebe mit rd. 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verortet. Angeboten wird an diesen Standorten insb. das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 39 %). Darüber hinaus befinden sich vereinzelt Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment an städtebaulich integrierten Standorten, z. B. Mode Schulze im Stadtteil Bürbach.

64 Betriebe mit rd. 25 % der Gesamtverkaufsfläche sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Hier vorzufinden sind insb. Einzelhandelsbetriebe mit intensivem Flächenbedarf wie Möbelmärkte und Baumärkte. Darüber hinaus sind auch einige großflächige Anbieter des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel in nicht integrierten Lagen (bspw. real an der Eiserfelder Straße oder REWE an der Breitscheid Straße) verortet.



**Abbildung 12: Einzelhandelsbestand in Siegen nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; ZVB-Abgrenzung: EHEK 2013; PBS = Papier, Büro-, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

## 4.5 UMSATZ UND ZENTRALITÄT

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>21</sup> im Einzelhandel von Siegen basiert sowohl auf allgemeinen als auch auf für die Stadt Siegen spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.1.1) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Siegen und dem Nahbereich beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

<sup>21</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 742 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 614 Mrd. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>22</sup> von rd. 140 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Siegens als Oberzentrum sowie der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels als angemessen zu bewerten. Dennoch lässt sich in einigen Warengruppen durchaus ein gewisser Handlungsbedarf zur Optimierung der Angebotsstrukturen in Siegen identifizieren (siehe Kapitel 6.1). Wie Tabelle 7 und Abbildung 13 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Siegen je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

---

<sup>22</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

**Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Siegen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	54.100	243,0	251,0	116
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	12.000	65,3	36,8	154
Blumen, zoologischer Bedarf	5.100	13,3	11,8	113
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	6.700	24,5	17,0	139
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>77.900</b>	<b>346,1</b>	<b>316,6</b>	<b>122</b>
Bekleidung	47.000	130,4	52,9	245
Schuhe/Lederwaren	7.600	20,9	15,3	161
Pflanzen/Gartenbedarf	5.600	6,3	11,1	79
Baummarktsortiment i. e. S.	20.700	24,9	50,3	66
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	11.600	21,0	11,5	196
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	6.600	15,4	13,4	175
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	8.500	18,2	15,4	252
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>107.500</b>	<b>237,1</b>	<b>169,9</b>	<b>166</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2.700	14,2	15,6	154
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2.800	4,1	6,8	82
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	6.300	10,8	5,9	244
Möbel	22.000	18,7	33,6	122
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	5.600	26,7	19,3	190
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	7.900	65,1	39,3	148
Uhren/Schmuck	1.500	10,2	7,1	208
Sonstiges	3.300	9,3	-	-
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>52.000</b>	<b>159,1</b>	<b>127,7</b>	<b>153</b>
<b>Gesamt</b>	<b>237.400</b>	<b>742,3</b>	<b>614,1</b>	<b>140</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereichs** sind mit einer Zentralität von 122 % Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland festzustellen, die sich jedoch je nach Warengruppe ausdifferenzieren. Die Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei einer Zentralität von rd. 116 % resultieren insbesondere aus der funktionsstarken Ausstattung an Vollsortimentern (Supermärkten,

Verbrauchermärkten, SB-Warenhaus) im Stadtgebiet. Auch hinsichtlich der Sortimente Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und Apotheken sind mit einer Zentralität von rd. 154 % deutliche Kaufkraftzuflüsse zu beobachten, die sich aus der hohen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattung ergeben. Diese liegt mit rd. 0,11 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in über dem bundesweiten Durchschnitt<sup>23</sup> und leitet sich u. a. aus den vielen Drogeriefachmärkten ab, die im Siegener Stadtgebiet angesiedelt sind. Darüber hinaus können werden auch in dem nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich Blumen, zoologischer Bedarf und PBS, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher zum Teil deutliche Kaufkraftzuflüsse generiert.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden in der Stadt Siegen deutlich höhere Zentralitäten erreicht (rd. 166 %). So werden die höchsten Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 252 %), in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung (rd. 245 %) und Schuhe/Lederwaren (rd. 161 %), sowie in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 196 %) und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 175 %) erreicht.

Die hohe Zentralität der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping ergibt sich v. a. aus den großflächigen Anbietern im Innenstadtzentrum und dem Fahrradfachmarkt im Stadtteil Weidenau. Kleinere Betriebe dieser Warengruppe, die sich auf das gesamte Stadtgebiet verteilen, tragen zusätzlich zu Kaufkraftzuflüssen bei. Der Zentralitätswert von 245 % in der Warengruppe Bekleidung wird überwiegend durch das ausgeprägte Angebot im Siegener Innenstadtzentrum der filialisierten Anbietern (u.a. Karstadt, H&M, C&A sowie Peek & Cloppenburg und New Yorker in der City-Galerie oder Zara im Sieg Carré) und kleinen Fachgeschäfte bedingt. Auch das Nebenzentrum Weidenau weist mit den Anbietern Wagener und TK Maxx im Sortimentsbereich Bekleidung wichtige Angebotsstrukturen auf, die die Zentralität positiv beeinflussen. Die Kaufkraftzuflüsse im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör werden durch mehrere, zum Teil inhabergeführte Betrieben im Innenstadtzentrum sowie durch einige Non-Food-Discounter, die sich auf die Zentren des gesamten Stadtgebiets verteilen, generiert. Darüber hinaus wird das Sortiment als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten, von IKEA und verschiedenen kleineren Geschäften angeboten. Der Zentralitätswert von rd. 175 % in der Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente wird wesentlich durch den im Siegerland Zentrum verorteten Smyths Toys Spielzeugmarkt gebildet. Hinzu kommen einige Betriebe der entsprechenden Hauptwarengruppe aus dem Innenstadtzentrum von Siegen. Die Warengruppe Schuhe/Lederwaren wird in Siegen durch einen Mix aus filialisierten und inhabergeführten Anbietern angeboten, die maßgeblich im Siegener Innenstadtzentrum verortet sind.

In den Warengruppen Baumarkt i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf kann mit einer Zentralität von rd. 66 % bzw. 79 % die sortimentsspezifische Kaufkraft nicht vollständig im Siegener Stadtgebiet gebunden werden. Die Kaufkraftabflüsse sind überwiegend auf die unterdurchschnittlich ausgeprägten Angebotsstrukturen zurückzuführen. Im Siegener Stadtgebiet bestehen mit Obi und Hagebaumarkt Gartencenter aktuell nur zwei strukturprägende Betriebe. Darüber befinden sich nördlich und südlich im direkten Umland der Stadt Siegen mehrere Baumärkte und Gartenfachmärkte, die Kaufkraftabflüsse zur Folge haben.

<sup>23</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,08 m<sup>2</sup> VKF/EW, Quelle: eigenere Berechnung auf Basis EHI 2020.

Mit Blick auf die Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereichs** zeigt sich ein differenziertes Bild hinsichtlich der sortimentsspezifischen Kaufkraftbindungen, die sich jedoch überwiegend auf einem hohen Niveau befinden. Insgesamt werden mit einer Zentralität von rd. 153 % Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe ersichtlich.

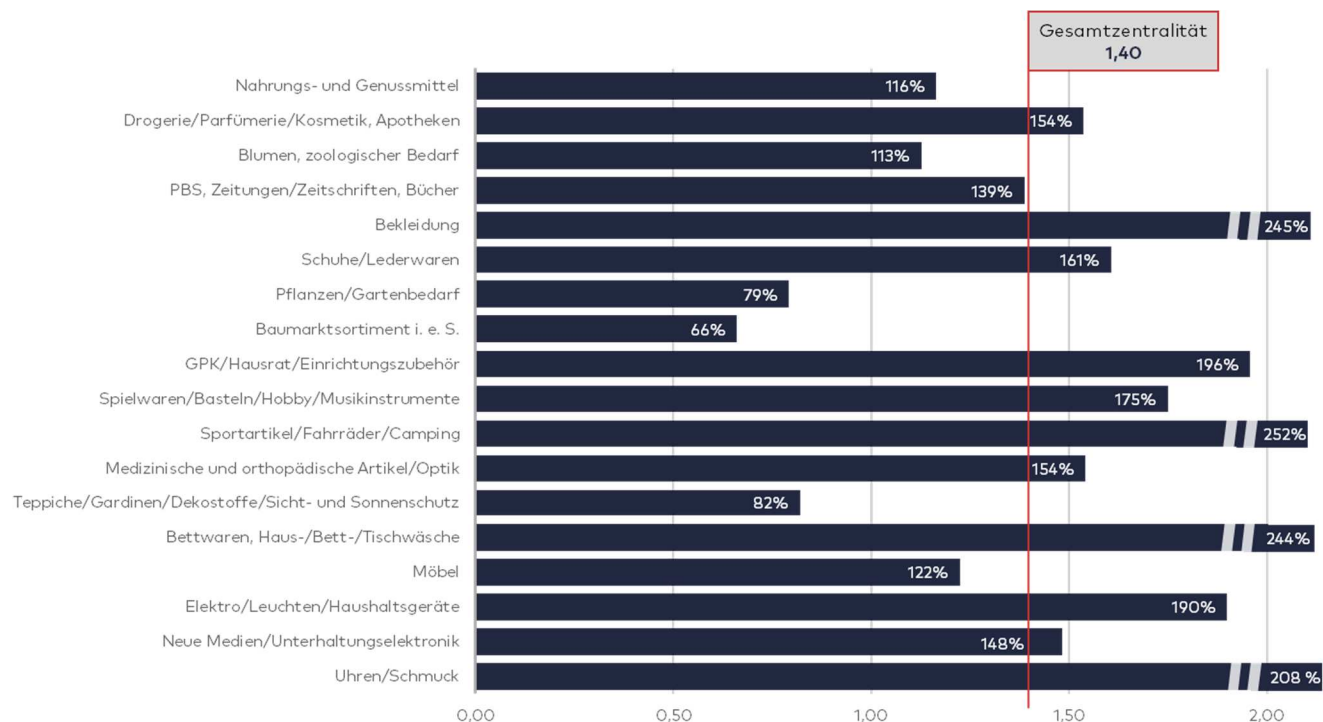
Die höchsten Zentralitäten werden in den Warengruppen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 244 %), Uhren/Schmuck (rd. 208 %) und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 190 %) erreicht. Die Warengruppe Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche wird zum Teil als Randsortiment bspw. in Möbelhäusern und Warenhäusern, z. B. Ikea und Karstadt, angeboten. Zudem finden sich in Siegen weitere, spezialisierte Angebote, z. B. in Form von Fachgeschäften bzw. -märkten, in der entsprechenden Warengruppe, welche Kaufkraftzuflüsse generieren. Die Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Uhren/Schmuck resultieren überwiegend aus der breit gefächerten Angebotsstruktur in der Siegener Innenstadt. Auch der Kaufkraftzufluss der Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte ergibt sich zu großen Teilen aus den Randsortimenten insb. der Möbelhäuser und Elektronikfachmärkte, wie Ikea und Saturn.

Weitere, etwas weniger stark ausgeprägt Kaufkraftzuflüsse, lassen sich bezüglich der Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 154 %) und neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 148 %) erkennen. Die Anbieter dieser Warengruppen sind oftmals im Innenstadtzentrum gelegen, kommen jedoch auch in den weiteren Zentren von Siegen vor. Die Kaufkraftzuflüsse im Sortiment Möbel (rd. 122 %) werden überwiegend durch IKEA bedingt. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich insbesondere, dass mit einer Filiale des Wohnkaufhauses XXXLutz in Freudenberg ein wesentlicher Konkurrenzstandort in räumlicher Nähe befindet.

Kaufkraftabflüsse sind aufgrund vergleichsweise gering ausgeprägter Bestandsstrukturen (auch keine funktionsstarken Fachmärkte) in der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz zu verzeichnen.

Mit einem abschließenden Blick auf die betrachteten sortimentsspezifischen Zentralitäten bleibt festzuhalten, dass die Stadt Siegen insgesamt den zugewiesenen oberzentralen Versorgungsauftrag über die Stadtgrenzen hinaus erfüllt.





**Abbildung 13: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Siegen**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Dennoch lässt sich in einigen Warengruppen durchaus ein gewisser Handlungsbedarf zur Optimierung der Versorgungsstrukturen in Siegen identifizieren (siehe Kapitel 6.1).

### Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtstädtischen Kennwerte der Stadt Siegen mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 8). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Bevölkerungszahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>24</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

**Tabelle 8: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Siegen	Gießen	Marburg	Koblenz	Wetzlar
Veröffentlichungsjahr	2021	2011	2009	2016	2019
Einwohnende	105.274	74.411	79.004	110.863	53.721
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	667	630	514	998	402
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	237.300	259.400	145.000	289.100	208.400
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner/-in	2,25	3,49	1,84	2,61	4,00
Zentralität	1,40	2,27	1,21	1,56	1,93

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Kennwerte (insb. Bevölkerungszahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten.

<sup>24</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Das Benchmarking mit den im Siegener Umfeld befindlichen relevanten Oberzentren zeigt, dass die Stadt Siegen im Mittelfeld liegt. Während die Städte Koblenz, Wetzlar und Gießen höhere Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitäten aufweisen, liegt die Stadt Marburg bezüglich beider Kennziffern unterhalb der Stadt Siegen. Ersichtlich wird zudem, dass die Oberzentren Gießen und Wetzlar insbesondere hinsichtlich des mittelfristigen Bedarfsbereichs, v. a. Bekleidung, Schuhe und Einrichtungsbedarf starke Angebotsausprägungen aufweisen.

Die Zentralität und die Verkaufsflächenausstattung lässt sich aufgrund methodischer Unterschiede (z. B. unterschiedliche Kaufkraftdaten, Berücksichtigung des Online-Handels, Zuschnitt der Kommunalgebiete, Wettbewerbsausprägungen im Umfeld, unterschiedliches Alter der Konzepte) nur bedingt miteinander vergleichen. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass Siegen im Mittelfeld liegt und eine für ein Oberzentrum übliche Verkaufsflächenausstattung und Zentralität aufweist.

#### **4.6 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2013**

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzepterstellung im Jahr 2013 (vgl. Stadt + Handel) betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2020 mit den Daten des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2013 verglichen (s. Tabelle 9).

- Die Einwohnendenzahl der Stadt Siegen ist in den letzten Jahren (rd. + 3,3 %) leicht gestiegen. Zukünftig wird ein weiterer Zuwachs prognostiziert.
- Im Vergleich zu der vorangegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 143 (rd. -17,7 %) zurückgegangen. Gleichzeitig wurden rd. 18.800 m<sup>2</sup> (rd. -7,3 %) Verkaufsfläche weniger erfasst. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht einem bundesweit feststellbaren Trend und zeigt auf, dass auch – insbesondere die Innenstädte von – Oberzentren von den Auswirkungen der Strukturwandels, des Online-Handels und der Corona-Pandemie betroffen sind. In Siegen ist in den vergangenen Jahren insbesondere ein Rückgang an Fachgeschäften im Bereich des Lebensmittelhandwerks sowie in den Sortimenten Blumen/zoologischer Bedarf, Zeitungen, Bekleidung, Glas, Porzellan und Keramik sowie Elektronik festzustellen.
- Im Vergleich zu den Betriebsrückgängen ist die Verkaufsfläche im Stadtgebiet weniger stark gesunken. Dies liegt vor allem an einem, dem bundesweiten Trend entsprechenden Zuwachs der Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte, welche den Verkaufsflächenrückgang abgemildert haben. Der Rückgang der Fachgeschäfte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wurde überwiegend durch neue Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte kompensiert, weshalb sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nur eine geringfügig negative Entwicklung aufweist.
- Bezüglich der Gesamtverkaufsflächenausstattung je Einwohner/-in ist aufgrund des Verkaufsflächenrückgangs und der steigenden Einwohnerzahlen ein absinken von 2,51 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in auf einen Wert von 2,25 m<sup>2</sup> festzustellen.

- Seit 2013 haben sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Siegen und dementsprechend auch die generierten Umsätze im Stadtgebiet erhöht. Ein Kaufkraftanstieg ist ebenso bundesweit zu beobachten. Seit 2013 erfolgte darüber hinaus ein leichtes Absinken des Kaufkraftniveaus.

**Tabelle 9: Bewertung der Entwicklung seit 2013 - Relevante Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	2013	2020	Entwicklung	
Bevölkerungszahl	101.880	105.274	+3,3 %	↑
Anzahl der Betriebe	810	667	-17,7 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	256.100	237.300	-7,3 %	↓
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner/-in	2,51	2,25	-0,26	↓
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup>	54.200	54.100	-0,2 %	→
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup> je Einwohner/-in	0,53	0,51	-0,02	→
Kaufkraft in Mio. Euro	5.692	6.333	+11,3 %	↑
Kaufkraftniveau	97,2	96,5	-0,7	↓
Umsatz in Mio. Euro	792,3	861,9	+8,8 %	↑
Zentralität	152 %	140 %	-12 Prozentpunkte	↓
Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	1,19	1,16	-0,03	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021 und 02+03/2012; Einwohner: Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020), Institut für Handelsforschung (IFH); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

## 5 Zwischenfazit

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie unter gleichzeitiger Berücksichtigung der dargestellten Trends im Einzelhandel sind folgende wesentliche Erkenntnisse und Rückschlüsse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Siegen dienen.

- Die Stadt Siegen befindet sich in einem eher ländlich geprägten Raum, dessen Umfeld von Grundzentren und einigen Mittelzentren geprägt ist. Siegen nimmt als einziges Oberzentrum in dem eher ländlich geprägten Umfeld folglich eine zentrale Lage ein. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wetzlar, Marburg, Gießen, Dortmund, Köln, Bonn und Koblenz in einer Entfernung von rd. 80 - 110 Kilometern. Aufgrund dieser Entfernung ist die Konkurrenzsituation für die Stadt Siegen als moderat einzuschätzen, was eine positive Ausgangslage bedeutet. Dennoch gilt es für eine Stadt wie Siegen, insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel, der Entwicklungen im Online-Handel und der Auswirkungen der Corona-Pandemie das **Einzelhandelsangebot** im Siegener Stadtgebiet zukünftig **räumlich zu fokussieren und qualitativ zu stärken**.
- Mit einem Kaufkraftniveau von 97 liegt die Stadt Siegen sowohl leicht unter dem Bundesdurchschnitt als auch leicht unter dem durchschnittlichen Wert in Nordrhein-Westfalen. Trotz steigender einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und einem steigenden Umsatz in den vergangenen Jahren besteht für die Stadt Siegen die Notwendigkeit, die Funktion als wichtiger Einzelhandelsstandort zu sichern sowie diese zukünftig weiter zu **attraktivieren** und **profilieren**, um auch weiterhin Kaufkraft und Umsätze im Siegener Stadtgebiet sowie im Umland zu binden.
- Die Verkaufsflächenausstattung Siegens fällt im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt **überdurchschnittlich** aus. Im Vergleich mit anderen Oberzentren im Umfeld wird ersichtlich, dass Siegen hinsichtlich der Verkaufsflächen je Einwohner/-in im Mittelfeld liegt und eine für ein Oberzentrum übliche Verkaufsflächenausstattung aufweist. Mit Blick auf die **gesamtstädtische Zentralität von 140 %** sowie die in einigen Sortimentsbereichen **unterdurchschnittlichen Zentralitäten** ergeben sich Potenziale zur Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen.
- Rund die Hälfte der Verkaufsfläche im Siegener Stadtgebiet befindet sich in den sieben **zentralen Versorgungsbereichen**, die sich in verschiedene Hierarchiestufen gliedern. Angesichts der geschilderten Trends im Einzelhandel, den beobachtbaren Betriebsrückgängen und teilweise Funktionsverlusten in den zentralen Versorgungsbereichen ist es von hoher Bedeutung, die bestehenden Strukturen zu sichern und qualitativ zu stärken. Handlungsbedarf ergibt sich vor Allem bei der Sicherung und Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums als multifunktionale, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt. Hierbei kommt neben dem Einzelhandelsangebot insbesondere der Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen und Universität zu einem

attraktivem Nutzungsmix sowie der Verbesserung der Nutzungsverflechtungen und Verknüpfungen der Lagebereiche eine besondere Bedeutung zu.

Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel, den geänderten Konsumverhaltensmustern sowie den aktuell noch nicht vollumfänglich abzusehenden Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht dargestellt.

# Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse ausführliche Beschreibungen, städtebaulich-funktionale Analysen und parzellenscharfe Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie Analysen der Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte erfolgen, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Siegen zu erarbeiten.

## 6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die Ableitung einer absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 6.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte wie folgt zu interpretieren:

Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.

- Insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam<sup>25</sup> soll die hier aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität **neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zu befürworten.

<sup>25</sup> Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

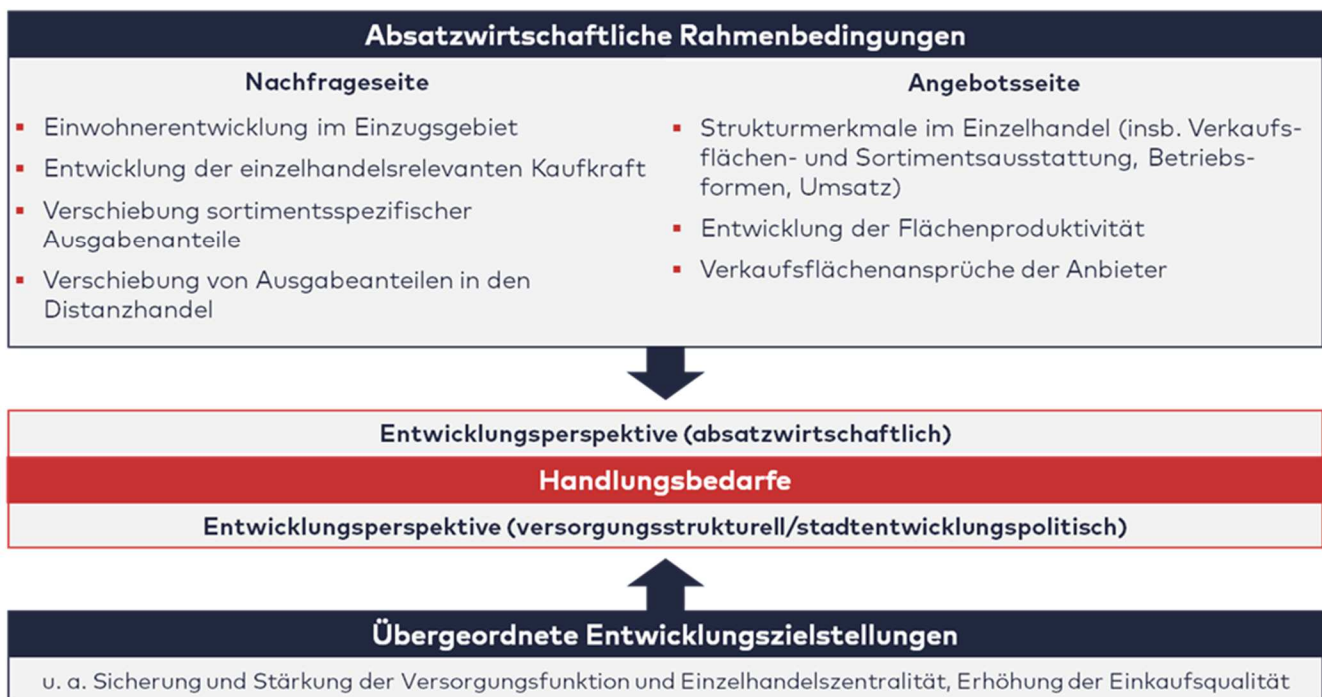


- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Siegen gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

### 6.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Siegen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



**Abbildung 14: Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

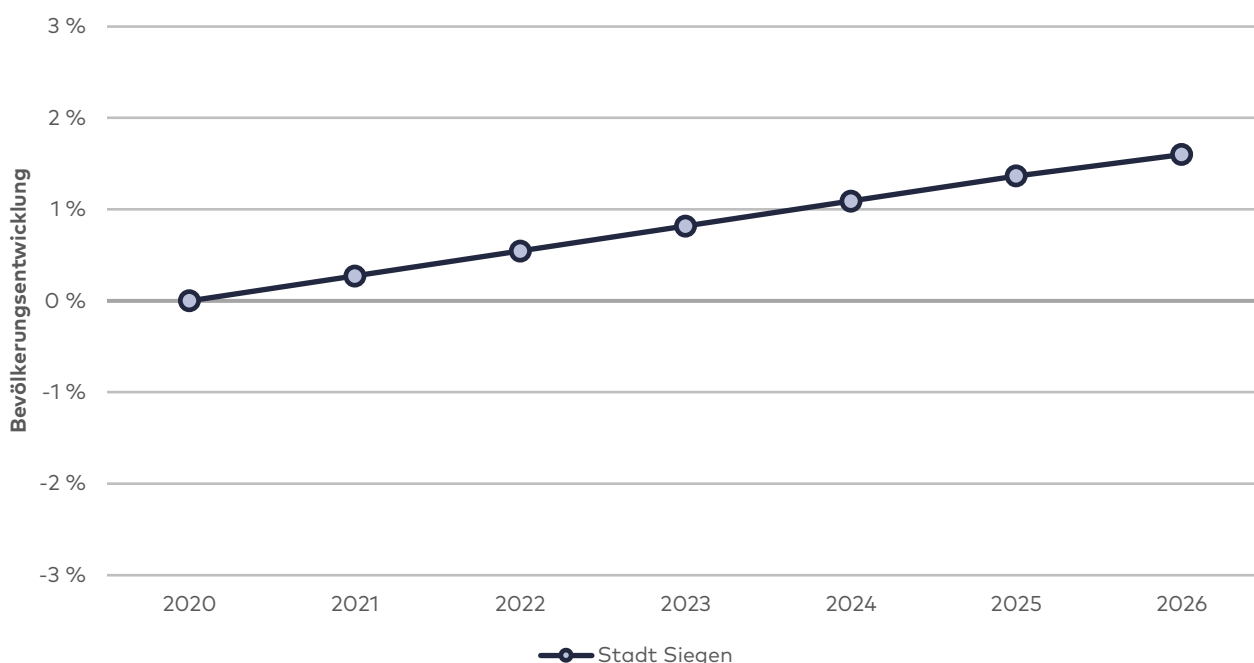
Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirt-

schaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Siegen aufgegriffen. Für Siegen als Oberzentrum ergibt sich somit eine herausgehobene Stellung, welche die Versorgung Siegens und des Einzugsgebietes mit Warengruppen aller Fristigkeitsstufen umfasst.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2026** einzeln erläutert.

### Bevölkerungsentwicklung in Siegen

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Siegen werden Prognosedaten der Stadt Siegen auf Grundlage von IT.NRW zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose berücksichtigt einen Bevölkerungszuwachs um rd. 1,6 % bis zum Prognosejahr 2026 (siehe Abbildung 15). Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt geringfügige Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.



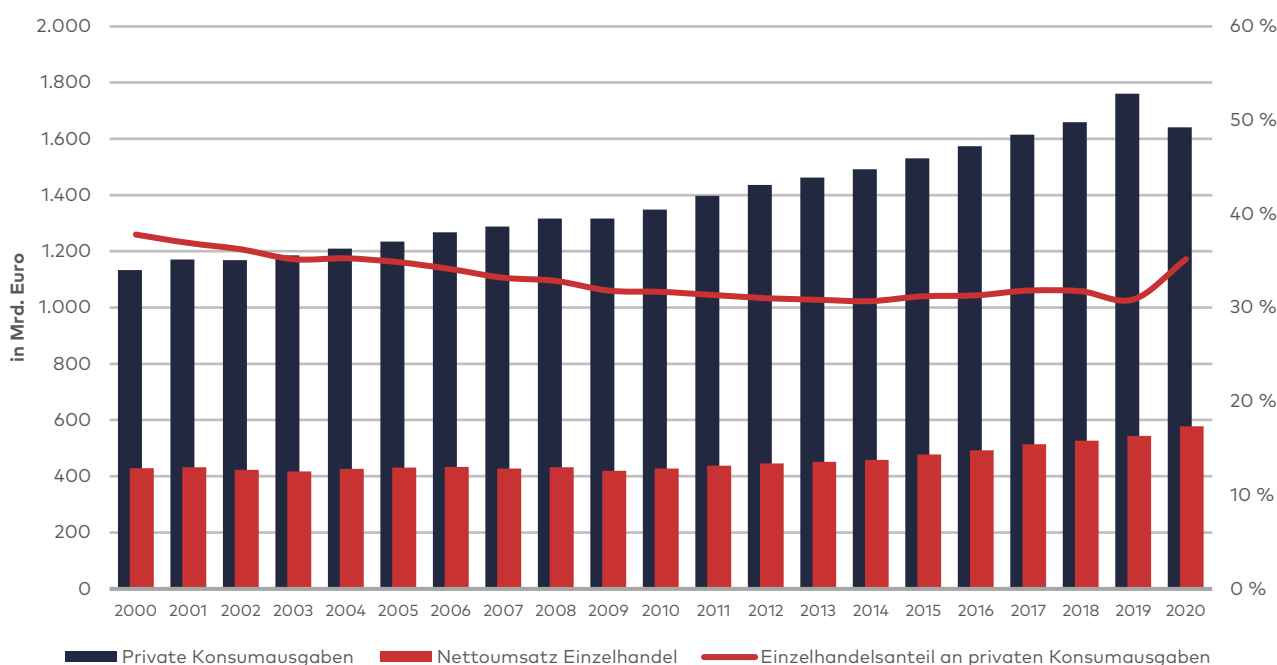
**Abbildung 15: Einwohnerprognose für Siegen**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: eigene Berechnung der Stadt Siegen auf Basis von IT.NRW.

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Im Jahr 2020 sind die privaten Konsumausgaben durch

die Corona-Pandemie um rd. 7 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfängliche Verschiebungen in digitale Absatzkanäle) und folgt dem seit 2010 andauernden Anstieg des Nettoumsatzes. Zwischen 2015 und 2020 stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels um rd. 21 %. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 3 % und ist im Jahr 2020 sogar auf 3,5 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



**Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

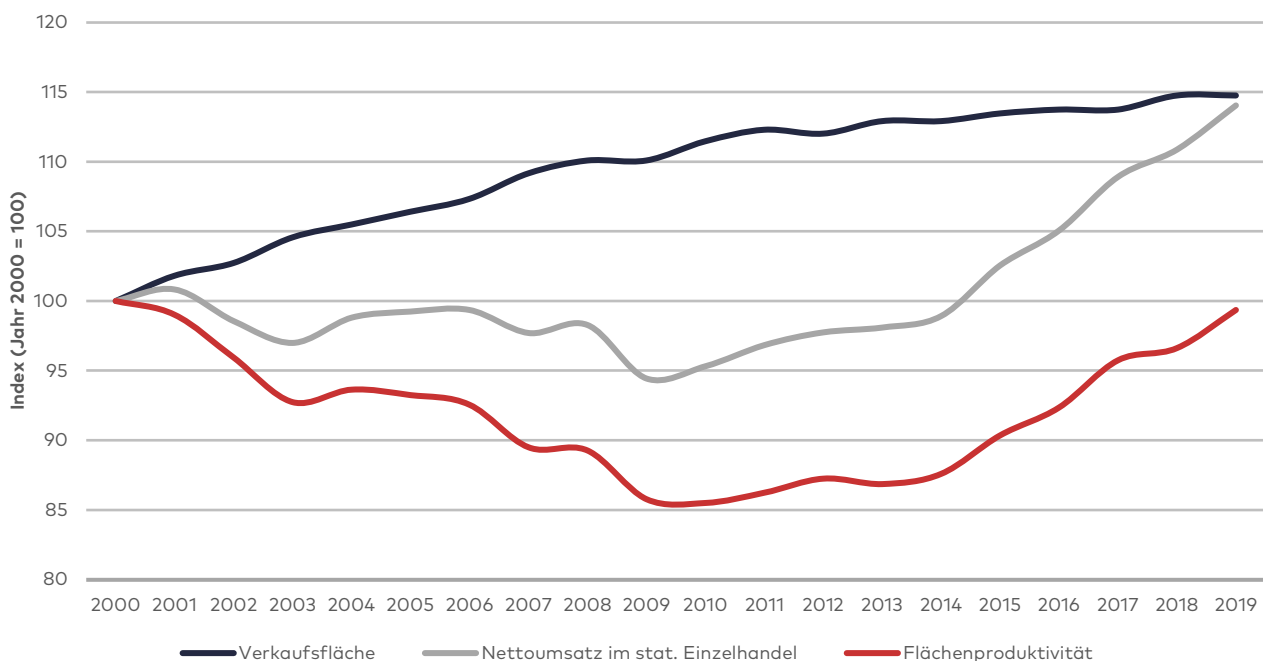
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Mit Ausnahme des Jahres 2020, welches durch die Corona-Pandemie bestimmt war, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung

sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt (siehe Abbildung 17).



**Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

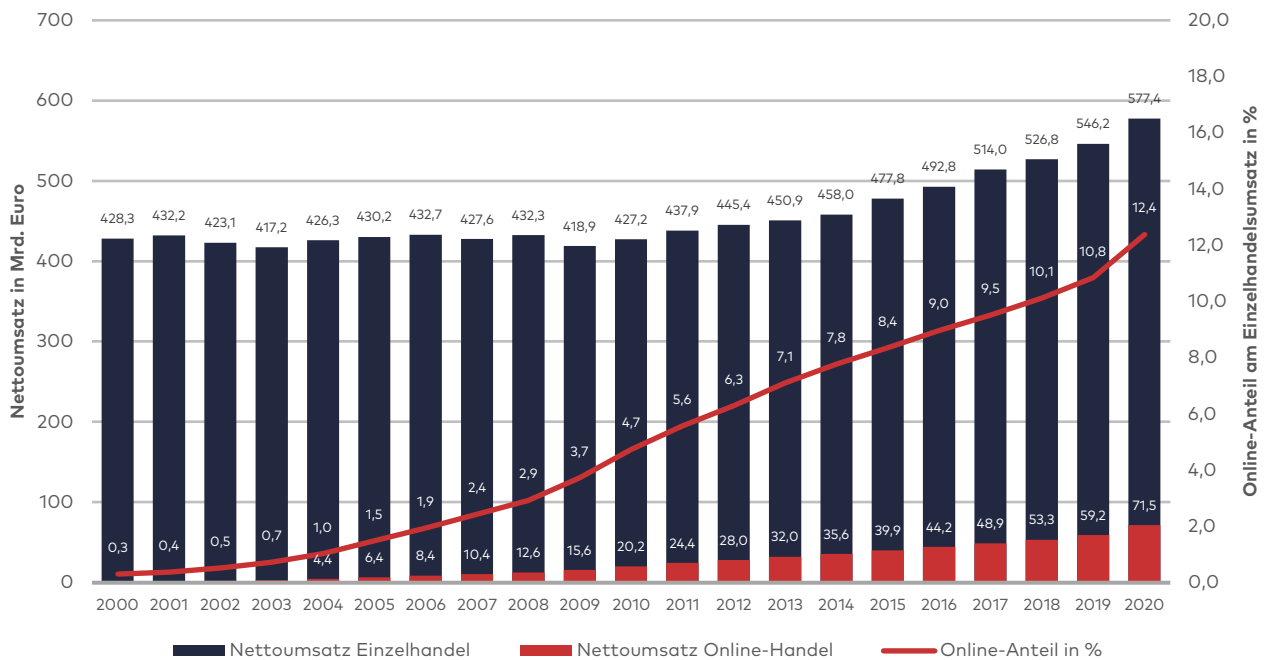
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2020 lag der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes).

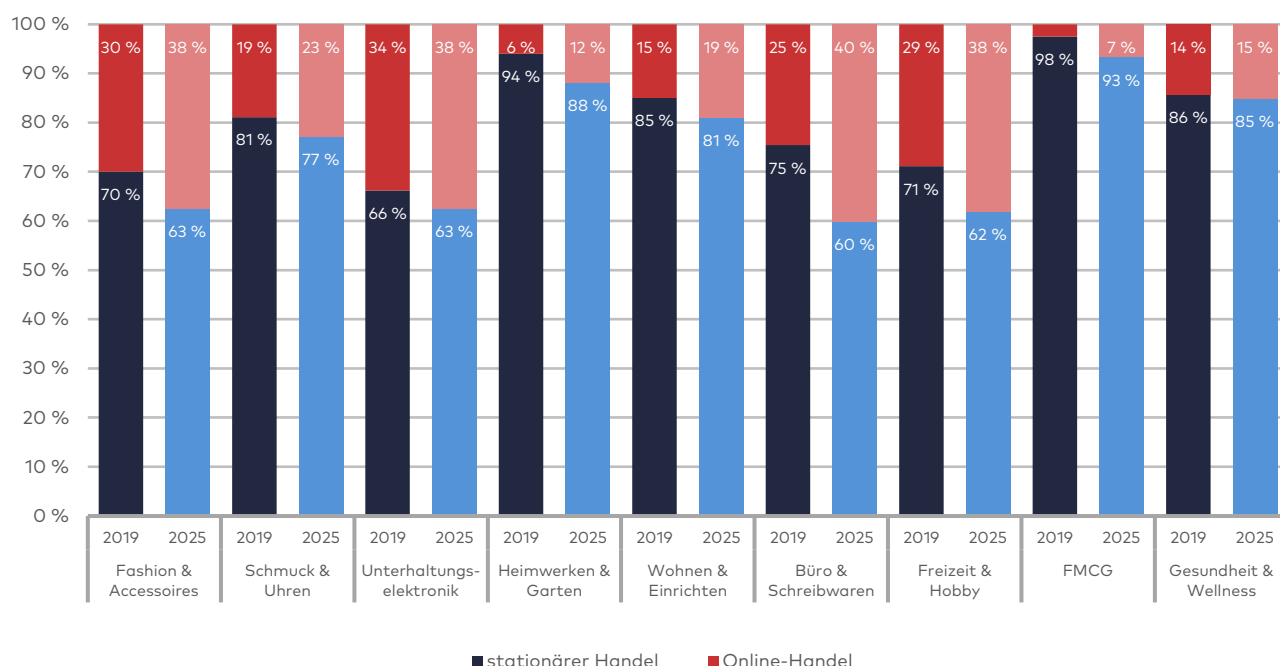
Es wird deutlich, dass die Corona-Pandemie den bereits bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat (siehe Abbildung 18).



**Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 19). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels führen werden, den aktuelle Prognosen noch nicht vollumfänglich abdecken können.



**Abbildung 19: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

## Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

## Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Siegen beträgt rd. 140 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Entwicklungsperspektive.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Zentralität von mindestens 100 % stadtentwicklungspolitisch plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken wird allerdings aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion Siegens für direkt angrenzende Gemeinden – insb. für kleinere Orte, die aufgrund

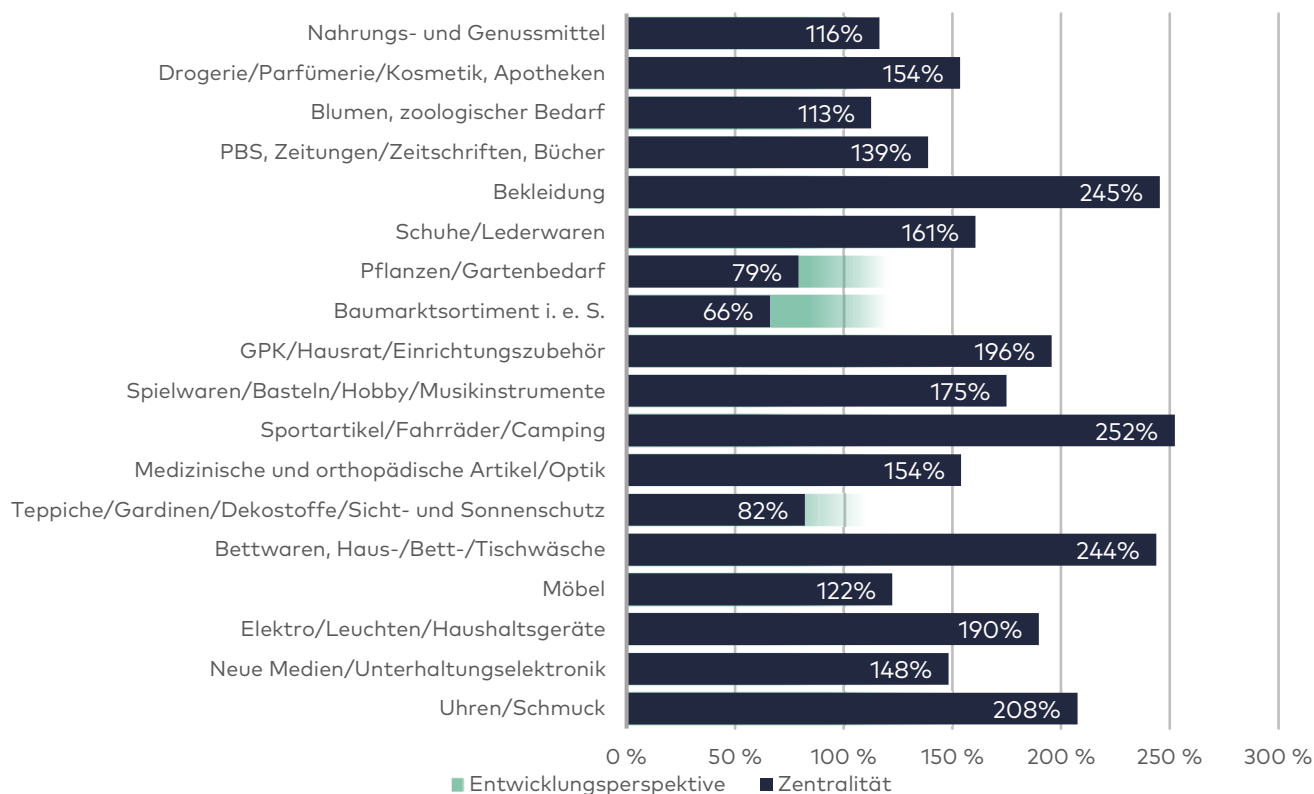


eingeschränkter Kaufkraftpotenziale bestimmte nahversorgungsrelevante Betriebstypen (z. B. Verbrauchermärkte, Drogeriefachmärkte) nicht vorhalten können – eine Entwicklungsperspektive von jeweils 110 % angenommen, die derzeit bereits erreicht wird.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches stellen sich mögliche Entwicklungsperspektiven differenziert dar. So können insbesondere für die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping bereits hohe Zentralitäten attestiert werden. Unter Berücksichtigung des Online-Handels und weiterer marktseitiger Entwicklungen (insbesondere im Rahmen der COVID-19-Pandemie) ist in den nächsten fünf Jahren von eher geringen Entwicklungsperspektiven auszugehen. Unter Beachtung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der aktuellen Angebotssituation in Siegen kann dagegen in den Warengruppen Baumarktsortimente i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf ein (erhöhter) Handlungsbedarf festgestellt werden. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass Baumärkte wie auch Gartencenter im Zuge von COVID-19 kurzfristig einen deutlichen Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel verzeichnen konnten.

Für die Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches werden aufgrund vorhandener Angebotsstrukturen und der oberzentralen Versorgungsfunktion Siegens gewisse sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven als realistisch erachtet. Dabei können insbesondere für die Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz Handlungsbedarfe herausgestellt werden.

Aus den dargestellten Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stadt Siegen damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (siehe Abbildung 20).



**Abbildung 20: Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsperspektive**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

## Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 10 zu entnehmen.

**Tabelle 10: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Siegen**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Siegen bis 2026
Demografische Entwicklung	↑	positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	↗	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	→	leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität	↘	nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Online-Handel	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Zielperspektive)	↗	sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des umfassenden oberzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 6.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Siegen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stadt Siegen bis 2026 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 11 in qualitativer Form dargestellt werden.

**Tabelle 11: Verkaufsflächenpotenziale für 2026**

Warengruppe	Bestand in m <sup>2</sup> Ver- kaufsflä- che*	Verkaufsflächenpotenzial in Bezug auf Bestandsverkaufsfläche				Orientie- rungswert in m <sup>2</sup> Ver- kaufsflä- che**
		> 0 %	> 20 %	> 40 %	> 60 %	
Nahrungs- und Genussmittel	54.100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	12.000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Blumen, zoologischer Bedarf	5.100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	6.700	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Bekleidung	47.000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Schuhe/Lederwaren	7.600	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Pflanzen/Gartenbedarf	5.600	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3.000
Baumarktsortiment i. e. S.	20.700	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	17.000
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	11.600	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	6.600	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	8.500	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2.700	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2.800	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1.000
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	6.300	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Möbel	22.000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	5.600	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	7.900	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Uhren/Schmuck	1.500	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ☒ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; ☐ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; \* Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \*\* Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> gerundet.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Siegen übernimmt als Oberzentrum eine Versorgungsfunktion für das Siegener Stadtgebiet

und sein Umland. Dieser Aufgabe wird Siegen aktuell mit angemessenen Ausstattungskennwerten gerecht, auch wenn sich in einzelnen Warengruppen noch z. T. deutliche Handlungserfordernisse zeigen.

In den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken** sowie in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs bestehen rechnerisch keine weiteren Entwicklungspotenziale. Entwicklungen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke sollten sich daher stark an räumlichen und qualitativen Fragestellungen (räumliche oder qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation) orientieren. Eine räumliche Konkretisierung bzw. eine Definition der für Entwicklungen konzeptionell gewünschten Standorte erfolgt im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich vor allem in den Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf Entwicklungsspielräume zur Neuansiedlung eines Baumarktes sowie Potenziale zur Ansiedlung eines Gartenfachmarktes bzw. für entsprechende Erweiterungen der bestehenden Märkte.

In den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** konnten vor Allem für die Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz rechnerische Entwicklungspotenziale ermittelt werden. Genutzt werden könnten diese durch die Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes oder durch die Ausweitung der Randsortimente bestehender Anbieter (bspw. Möbelanbieter).

Ansiedlungsvorhaben, welche die dargestellten Entwicklungsperspektiven überschreiten, sind nicht kategorisch auszuschließen. Hier spielt die **Standortfrage** eine übergeordnete Rolle. Zudem sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Für Siegen bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Siegen in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei Entwicklungen von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten in Warengruppen mit nur geringer Entwicklungsperspektive ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Siegen einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss die hier dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

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 Einzelhandelsentwicklung in Siegen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

## 6.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT SIEGEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Siegen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Siegen. Dabei ist insbesondere die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu verfolgen. Die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ist mit einer funktionsgerechten Arbeitsteilung zwischen den Zentren vorzunehmen. Der übergeordneten Zielstellung für die Gesamtstadt folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Zentren- und Standorttypen.
2. **Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt:** Die Innenstadt stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Siegen mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Umgebung mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs dar. Durch eine qualitative und nach Möglichkeit auch durch eine quantitative Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen ist der zentrale Versorgungsbereich als Ganzes zu sichern und zu stärken. Dabei wird auch von Bedeutung sein, die unterschiedlichen Lagebereiche/Quartiere der Siegener Innenstadt entsprechend der bereits bestehenden Qualitäten weiter zu entwickeln und die Lagebereiche besser miteinander zu verknüpfen bzw. die Nutzungsverflechtungen innerhalb der Siegener Innenstadt zu verbessern.  
Gleichzeitig gilt es in Zeiten des Online-Handels sowie der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie mehr denn je Alleinstellungsmerkmale für die Siegener Innenstadt und die einzelnen Quartiere zu erarbeiten, um auch zukünftig im Wettbewerb um potenzielle Innenstadtbesuchende funkti-

onsstark und attraktiv auftreten zu können. Neben der Etablierung attraktiver und leistungsfähiger Einzelhandelsstrukturen steht demnach die Sicherung und der Ausbau der Funktionsvielfalt im Fokus. Die Siegerer Innenstadt soll sich als multifunktionaler und multikontextueller Erlebnisort mit Alleinstellungsmerkmalen sowie hoher Aufenthaltsqualität etablieren und sich stärker gegenüber anderen Großstädten, Konkurrenzstandorten sowie dem Online-Handel positionieren.

- 3. Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren:** In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren in Siegen sollen die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bedarfsgerecht gestärkt werden, ohne dabei städtebaulich negative Auswirkungen zu induzieren. Die (besonderen) Stadtteilzentren sollen als wichtige Versorgungspole im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zielgerichtet und bedarfsgerecht gesichert und gestärkt werden. Der Fokus liegt dabei auf einer Versorgung des Stadtteils sowie angrenzender Bereiche. Die Nahversorgungszentren übernehmen vorrangig einen Versorgungsauftrag im Bereich der Grundversorgung und sollen entsprechend gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die jeweiligen Versorgungsfunktionen der Stadtteil- und Nahversorgungszentren werden im Zentrenkonzept (siehe Kapitel 7) näher erörtert.

Da neben den Einzelhandelsbetrieben die zentrenergänzenden Funktionen maßgeblich zur Belebung und Attraktivität eines Zentrums beitragen und die Gesamtfunktionalität eines zentralen Versorgungsbereichs fördern, sind ergänzend zur handelsbezogenen Entwicklung die Komplementärnutzungen (u. a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) zentrenspezifisch zu sichern und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Ausgangslage bzw. Standortrahmenbedingungen eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität auch in den (besonderen) Stadtteil- und Nahversorgungszentren anzustreben.

- 4. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist und dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an den Nahversorgungsstandorten und an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und bedarfsgerecht sowie differenziert nach den konzeptionell abgeleiteten Standortkategorien weiterzuentwickeln (siehe Kapitel 8), ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszulösen.



- 5. Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte:** Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den integrierten Nahversorgungsstrukturen bestehen in Siegen weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen. An den Sonderstandorten soll eine Bündelung von (großflächigen) Einzelhandel erfolgen, um Gewerbestandorte für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachhaltig zu sichern, eine geringere Verkehrsbelastung zu erzielen und eine attraktive Bündelung für die Kundschaft zu schaffen. Hinsichtlich möglicher Entwicklungen sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden. Im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgungsstrukturen sollte an den Sonderstandorten (mit Ausnahme zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz 3) keine Ausweitung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen erfolgen, um einen stadtentwicklungspolitisch nicht zielführenden Wettbewerb mit einer verschärften Konkurrenzsituation zu vermeiden

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Siegen.

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

**Abbildung 21: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Siegen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Siegener Sortimentsliste) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Markt- und Standortanalyse und den übergeordneten Entwicklungszielstellungen wird im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept für die Universitätsstadt Siegen entwickelt. Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die Analyse und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche, die räumliche Abgrenzung und Einordnung der ZVB in die Zentrenhierarchie sowie die Formulierung von standortspezifischen Entwicklungszielstellungen.

Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insb. Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgt eine Darstellung des fortgeschriebenen Zentrenmodells für die Stadt Siegen sowie eine detaillierte städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche inkl. der fortgeschriebenen ZVB-Abgrenzungen und Entwicklungsempfehlungen in Form von Steckbriefen.

## 7.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Stadtteil- oder Nebenzentren und Grund- oder Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtlich hohe Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigendem Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelsentwicklungskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 22). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

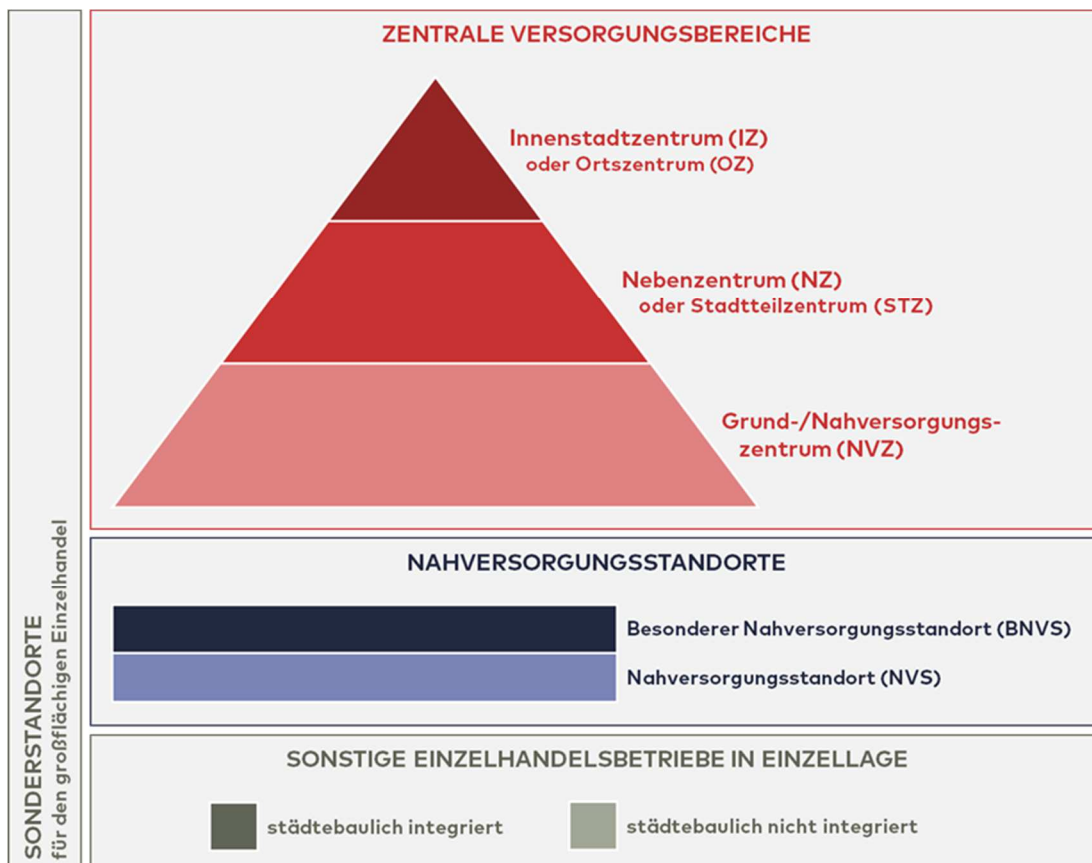


Abbildung 22: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>26</sup>

- **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

<sup>26</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelsentwicklungskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>27</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>28</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>29</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>30</sup>

---

## EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

---

<sup>27</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>28</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>29</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>30</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>31</sup>

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>32</sup>

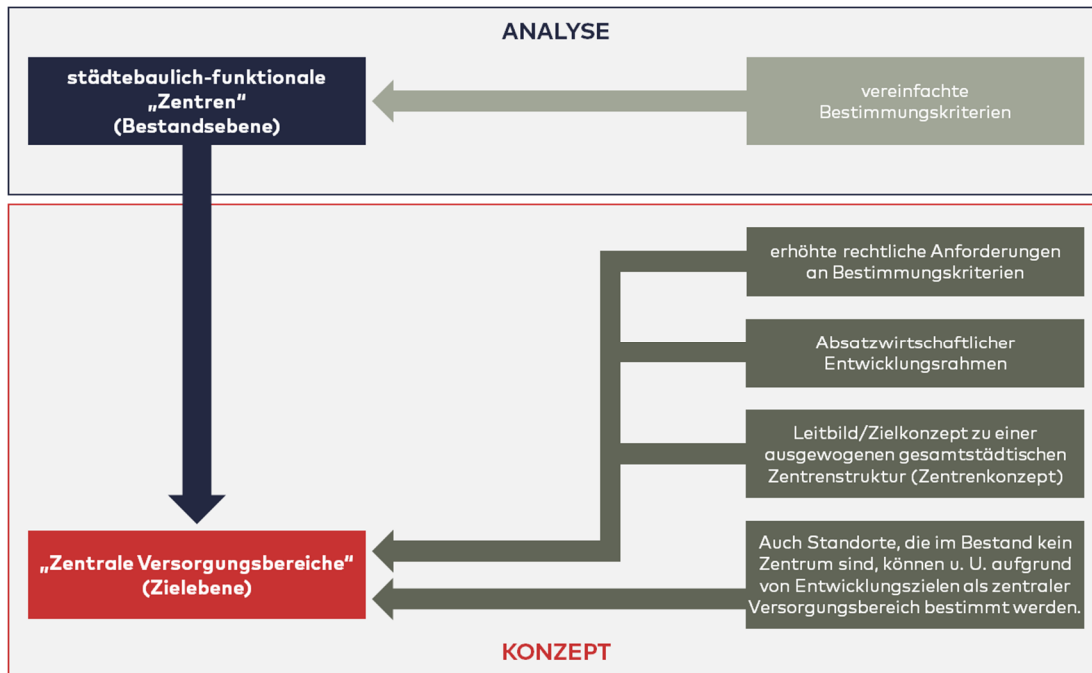
Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelsentwicklungskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 23 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

---

<sup>31</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

<sup>32</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.



**Abbildung 23: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbeziehung potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung, in direkter angrenzender Lage zum bestehenden ZVB.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche



Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>33</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen (z. B. durch eine deutliche Änderung der Nutzungsstruktur und einem Abbruch der Lauf- bzw. Handelslage aufgrund von Wohnbebauung) und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>34</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

## 7.2 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Im folgenden Kapitel werden die im Rahmen des EHEK 2013 definierten bzw. die im Zuge des EHEK 2021 neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Form von Zentrensteckbriefen vorgestellt. Im Vorfeld erfolgte eine Überprüfung, ob alle im Jahr 2013 definierten zentralen Versorgungsbereiche auch aktuell noch die rechtlichen Anforderungen (siehe vorstehendes Kapitel) erfüllen. Dies ist der Fall.

Für jeden zentralen Versorgungsbereich wird nachfolgend der Bestand an Einzelhandelsbetrieben (mit Lageverortung und Betriebsgrößenklassen), zentrenergänzenden Funktionen und Leerständen (zur besseren Nachvollziehbarkeit) auf Basis der Zentrenabgrenzung aus dem Jahr 2013 dargestellt. Zudem beinhalten die Zentrensteckbriefe textliche Erläuterungen zur Angebotsstruktur, zu strukturprägenden Veränderungen gegenüber dem EHEK 2013, zur städtebaulichen und

---

<sup>33</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

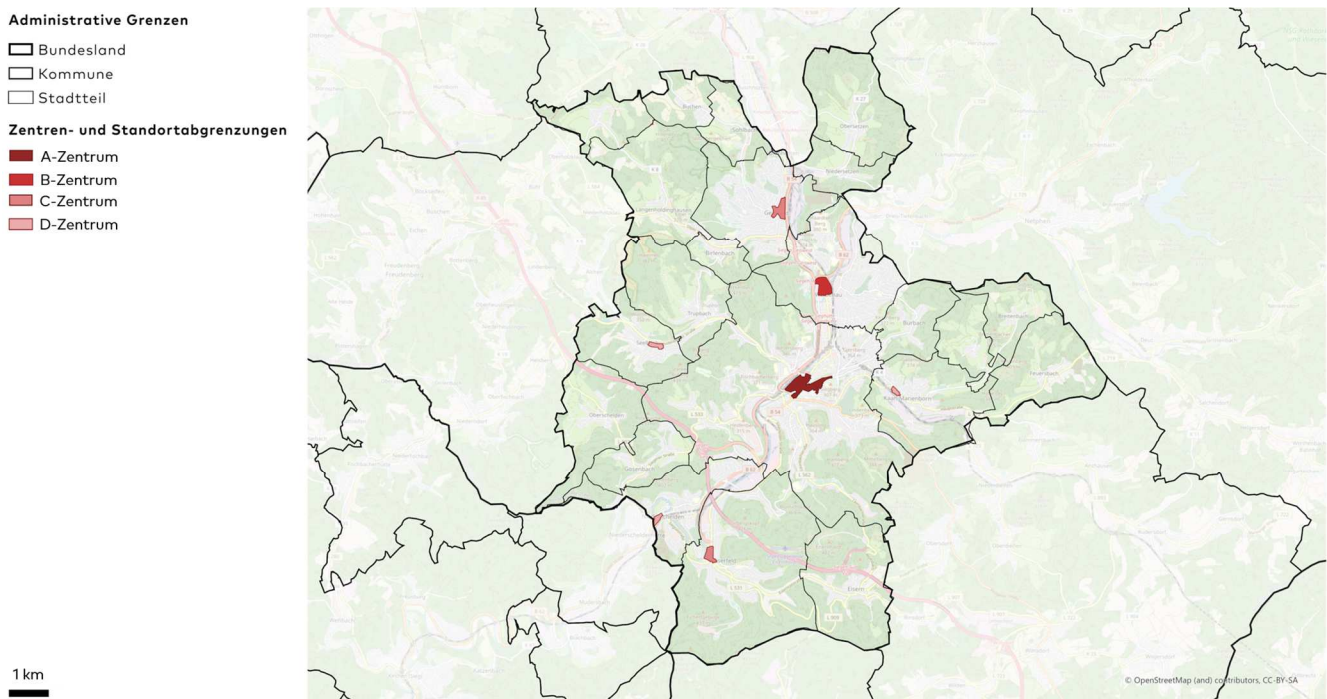
<sup>34</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

funktionalen Charakterisierung sowie zur Abgrenzungsempfehlung und Funktionszuweisung. Außerdem werden die jeweiligen Stärken und Schwächen sowie die Planungsziele bzw. Handlungsempfehlungen der zentralen Versorgungsbereiche aufgeführt.

Die Karten beinhalten die im gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept Siegens 2013 festgelegte Abgrenzung (grau), welche der Analysegrundlage entspricht, auf welcher die quantitativen Auswertungen getroffen werden. Die neue ZVB-Abgrenzung (rot) ergibt sich aus der städtebaulichen Analyse der zentralen Versorgungsbereiche. Die quantitativen Ausstattungskennziffern in Bezug auf die neu abgegrenzten ZVB sind den jeweiligen Steckbriefen unter dem Aspekt Gesamtbewertung zu entnehmen. Beim Innenstadtzentrum Siegen wird im weiteren Verlauf zudem differenziert zwischen dem Hauptgeschäftsbereich (Haupt- und Nebenlage), Ergänzungsbereichen (mit einer differenzierten Ausweisung von Entwicklungszielen) sowie Potenzialflächen (mit einer klaren zukünftigen Entwicklungsoption). Darüber hinaus werden Potenzialflächen in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen – sofern vorhanden – dargestellt und hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeordnet.

### 7.2.1 Zentrenstruktur

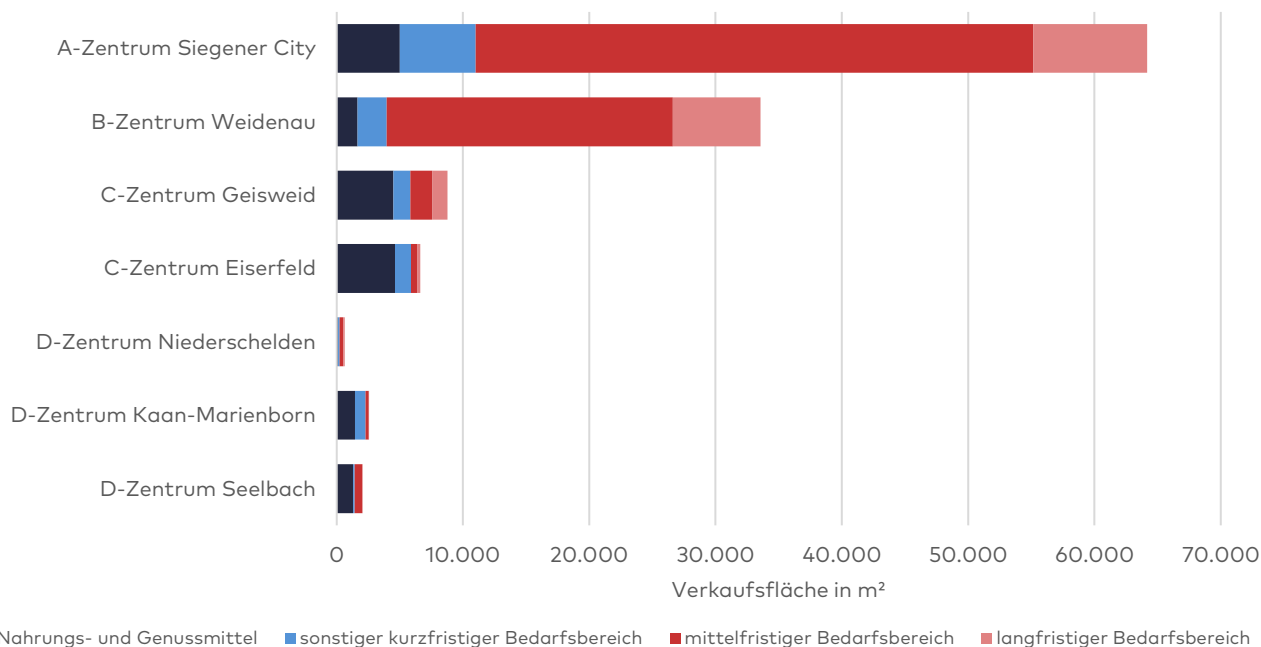
Im Einzelhandelsentwicklungskonzept Siegen 2013 sind für die Stadt Siegen mit der Innenstadt (A-Zentrum), dem Nebenzentrum (B-Zentrum) sowie den fünf Nahversorgungszentren (C- und D-Zentren) insgesamt sieben zentrale Versorgungsbereiche enthalten (siehe Abbildung 24). Das EHEK 2013 sieht somit eine dreistufige Aufgabenteilung der zentralen Versorgungsbereiche mit der Innenstadt Siegen, dem Nebenzentrum und den Nahversorgungszentren vor, wobei letztere nochmals in zwei Typen, die C- und D-Zentren, untergegliedert werden (siehe Abbildung 25).



**Abbildung 24: Zentren- und Standortstruktur auf Grundlage des EHEK 2013**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Abgrenzung EHEK 2013; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Abbildung 25 zeigt die sieben im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2013 für die Stadt Siegen ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche mit der aktuellen Verkaufsflächenzusammensetzung (Abgrenzung EHEK 2013, Datengrundlage 2020) nach den Bedarfsstufen, aus denen u. a. die unterschiedlichen Hierarchiestufen abgeleitet wurden. Es wird ersichtlich, dass das A-Zentrum Siegener City einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtgebiet darstellt und damit eine maßgebliche Bedeutung im städtischen Gefüge besitzt. Den zweitgewichtigsten Standortbereich mit über 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bildet das B-Zentrum Weidenau, das wie das Innenstadtzentrum durch einen hohen Anteil an Verkaufsfläche aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet ist. Die C- und D-Zentren weisen deutlich geringere Verkaufsflächendimensionen und mit Ausnahme der D-Zentrum Niederschelden einen hohen Verkaufsflächenanteil an Nahrungs- und Genussmitteln auf. Sie dienen damit überwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung. Die zentralen Versorgungsbereiche werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionale Aspekte analysiert.



**Abbildung 25: Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen in den Zentralen Versorgungsbereichen (EHEK 2013)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche Erhebung Stadt + Handel 11/2020 und Aktualisierung 05/2021; Abgrenzung der ZVB gemäß EHEK 2013

## 7.2.2 Innenstadtzentrum Siegen

Das Innenstadtzentrum bildet den städtebaulich-funktionalen Kern des Oberzentrums Siegen mit einer gesamtstädtischen sowie darüber hinaus regionalen Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Die Siegener Innenstadt weist neben städtebaulichen Zentrenmerkmalen wie z. B. eine hohe städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben mit rd. 64.000 m<sup>2</sup> auch die deutlich höchste lagespezifische Verkaufsfläche aller zentraler Versorgungsbereiche in Siegen auf. Neben der hohen Dichte an klassischen Einzelhandelsnutzungen unterstreicht die Vielzahl an zentrenergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen sowie ergänzend Tourismus, Freizeit und Kultur die Komplexität und Multifunktionalität des Innenstadtzentrums.



# ZVB INNENSTADTZENTRUM SIEGEN

## Räumliche Analyse und Siedlungsstruktur

Versorgungsbereich

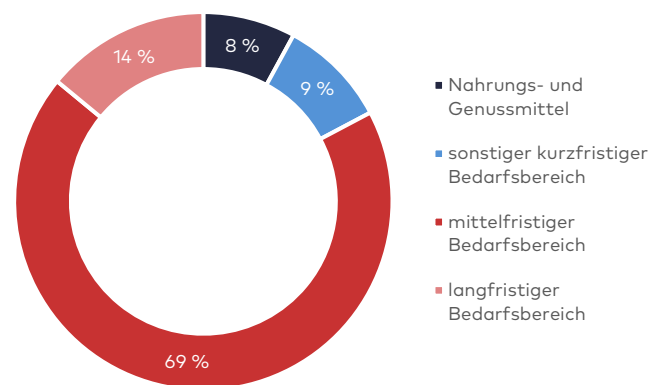
Siegen und Siegener Umland

Einwohnende im Versorgungsbereich

236.148



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2013	→	2021
Anzahl der Betriebe	290	-16 %	243
Anteil der Betriebe *	35 %	+1	36 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	76.400	-16 %	64.400
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	30 %	-3	27%
Anzahl der Leerstände	30	-47 %	16
Leerstandsquote in %	9%	-3	6%
zentreneergänzende Funktionen	197	+25 %	247

### Magnetbetriebe

u.a. Karstadt, C&A, Schulze, Peek & Cloppenburg, H&M, Zara, Extrablatt, Saturn, New Yorker, Müller

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung der Leerstände 05/2021; Einwohner: IT.NRW (Stand: 31.12.2020); Kartengrundlage: Stadt Siegen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

## ZVB INNENSTADTZENTRUM SIEGEN

### Räumliche Integration



Westlich angrenzend Bahnhof und Bahntrassen; Östlich Schlosspark und oberes Schloss; umliegende Bereiche des ZVB überwiegend durch Wohnnutzung geprägt; Fluss Sieg durchquert das Innenstadtzentrum; Aufgliederung in Ober- und Unterstadt; zentrale Lage des ZVB in der Gesamtstadt; aufgrund der Lage und umliegenden Nutzungen städtebaulich gut integriert.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Gute innerörtliche, verkehrliche Erreichbarkeit über die B 62/54 sowie über weitere zentrale Verkehrsachsen in Siegen; überregionale Anbindung durch A 45 gewährleistet; mehrere Parkhäuser und -plätze verteilt im ZVB vorhanden; ZOB am Bahnhof im östlichen ZVB verortet; weitere Bushaltepunkte entlang der Verkehrsstraßen gegeben; gute Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums per Fahrrad; Radabstellmöglichkeiten vorhanden; zentrale Einkaufslagen überwiegend Fußgängerzone; Beschilderung vorhanden.

### Versorgungsfunktion



Versorgung mit Warengruppen sämtlicher Bedarfsbereiche; Stadtgebiet Siegen sowie das nähere und teilweise weitere Umland als Versorgungsbereich; ZVB übernimmt für die Stadt Siegen einen zentralen Versorgungsauftrag; aufgrund der räumlichen Nähe sind Wechselwirkungen mit dem B-Zentrum Weidenau möglich; als Innenstadtzentrum eines Oberzentrums ausreichend dimensioniert, städtebaulich hohes Gewicht im gesamtstädtischen Kontext.

### Einzelhandelsbesatz



Angebot im Wesentlichen durch innenstadtrelevante Sortimente geprägt; Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im ZVB mit Sortiment Bekleidung; City-Galerie, Sieg-Carré und Bahnhofstraße mit hoher Einzelhandelsdichte; insgesamt wenige und nur vereinzelte Leerstände (bspw. östliche Kölner Straße in der Oberstadt, Marburger Tor); Besatz dünnt sich an den ZVB-Rändern der Oberstadt und entlang der Koblenzer Straße aus; keine Trading-Down-Prozesse festzustellen; Einzelhandelshauptlagen City-Galerie, Am Bahnhof, Bahnhofstraße und Kölner Straße als Hauptfrequenzlagen.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Insgesamt guter Branchenmix - keine größeren Angebotslücken vorhanden, Mischung aus kleineren und größeren Filialisten sowie Fachgeschäften; vielfältiges Angebot an Filialisten mit unterschiedlichen Qualitätsansprüchen; Heterogene Betriebsgrößenstruktur - neben kleinteiligen Besatz auch einige großflächige Anbieter auf mehreren Etagen; Magnetbetriebe überwiegend in Unterstadt und der unteren Oberstadt verortet; hoher Filialisierungsgrad in Unterstadt; individuellere Konzepte, inhabergeführter und höherwertiger Einzelhandel eher in der Oberstadt und entlang des Kölner Tors/Sandstraße; Generalisten eher in Unterstadt; Oberstadt tendenziell für spezialisierte Kundenwünsche; Verkaufsflächenschwerpunkt durch City-Galerie und Betriebsgrößenstrukturen in der Unterstadt; Warenpräsentation überwiegend ansprechend.

### Zentrenergänzende Funktionen



Setzen sich überwiegend aus einzelhandelsnahen innenstadttypischen Dienstleistungen (z. B. Banken & Versicherungen, Friseur & Kosmetik) und Gastronomie zusammen; Ergänzung ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen (z. B. Einrichtungen der Bildung, Kultur, Verwaltung - Museum für Gegenwartskunst, Unteres Schloss, Apollo-Theater - und Wissenschaft - Universität).

### Städtebauliche Struktur



Stark variierende Topografie in der Innenstadt - Unterstadt überwiegend ebenerdig, Oberstadt stark ansteigende Topografie; Verkehrsachse Kölner Tor/Koblenzer Straße mit Trennwirkung - wird durch schnell schaltende Ampelanlage am Kölner Tor etwas kompensiert; neu gestaltete offene Uferanlage mit attraktiven Aufenthaltsbereichen an der Sieg und Schloss prägen das städtebauliche Erscheinungsbild der Innenstadt wesentlich; städtebaulich-funktionale Unterteilung in die zwei Lagebereich Unter- und Oberstadt; keine eindeutige Eingangssituation des ZVB; mit City-Galerie und Sieg-Carré zwei Einkaufszentren vorhanden; Weite Ausdehnung des Zentrums und damit lange Laufwege, kleinteiligen Strukturen in Oberstadt.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Bebauung Mix aus historischen, modernen und Nachkriegs-Bauten; überwiegend gute Bausubstanz der Immobilien insb. in den zentralen Einkaufslagen; abseits der zentralen Lage vereinzelt verbesserungsbedürftige Fassadengestaltung; historische Gebäude im guten Zustand - tragen zu attraktivem Erscheinungsbild der ZVB bei; attraktive Stadtplätze (Uferanlage, Markt, Unteres Schloss); Stadtgrün in allen Bereichen des ZVB vorhanden (Bäume, Pflanzkübel, Grünflächen); Straßenräume (insb. Am Bahnhof und Kölner Tor/Koblenzer Straße) immissionsbelastet und stark befahren; gute Aufenthalts- und Verweilqualität v. a. entlang der Sieg; ansprechende Einkaufsatmosphäre im Bereich der Einkaufszentren, der Bahnhofstraße und der Kölner Straße; in Teilen Gestaltungsmängel im Bereich der unteren Kölner Straße und im Bereich der Arcaden der oberen Kölner Straße (Wirkung/Gestaltung der Leerstände, dunkles Erscheinungsbild, z.T. Beklebungen, wenig gepflegt).

## Markante Entwicklungen seit 2013



Wesentliche städtebauliche Veränderungen haben mit dem Projekt „Siegen - Zu neuen Ufern“ stattgefunden; Freilegung der Sieg und Errichtung einer Uferanlage und damit Schaffung von Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten im Innenstadtzentrum; deutlicher Rückgang der Verkaufsfläche (-16 %) insb. in der Bekleidungsbranche sowie hinsichtlich Schuhe/Lederwaren, PBS, Zeitungen/Zeitschriften und Möbel aufgrund von Betriebsaufgaben (z. B. Möbel Wonnemann, Mayersche, einige Bekleidungsgeschäfte); deutliche Zunahme der zentrenergänzenden Funktionen.

## Entwicklungsperspektive



Positive Entwicklungsperspektive infolge der bereits erfolgten bzw. zukünftigen Stadtentwicklungsprojekte und damit neue Impulse und höhere Strahlwirkung des Innenstadtzentrums; Diversifizierung sowie Belebung durch Universität zu erwarten; Trend der Reurbanisierung spricht für einen weiteren Bedeutungszugewinn der Siegener City.

## Gesamtbewertung (Fazit)



**Gute Ausgangslage aufgrund Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtgebiet, breitem Mix aus generalisiertem und spezialisiertem Einzelhandel und damit breite Zielgruppenorientierung sowie vielfältige zentrenergänzende Funktionen; Gute Zukunftsperspektive aufgrund der aktuellen Entwicklungsprojekte und Aufwertungsprozesse in der Innenstadt. Projekt „Siegen. Wissen verbindet“ als Impuls für die gesamte Innenstadt -> Diversifizierung der Nutzungen + Zunahme der Kopplung und Frequentierung zu erwarten; mögliche Gefahr durch räumlich unterschiedliche Entwicklung der Innenstadt-Teilbereiche (Oberstadt und Unterstadt) und die Auswirkungen der Corona-Pandemie.**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 7.2.2.1 Räumliche Ausprägung

Die Innenstadt Siegens umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Empfehlung zur Abgrenzung des ZVB 2021 orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem Jahr 2013 sowie an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Siegen.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum:

- Das Siegener Innenstadtzentrum besteht aus zwei, in den städtebaulichen und funktionalen Strukturen variierenden Teilbereichen, der westlich gelegenen Unterstadt und der östlich gelegenen Oberstadt. Verbindende sowie gleichzeitig trennende Strukturen bilden der Fluss Sieg sowie die Straße Kölner Tor und Sandstraße.
- Die **Unterstadt** umfasst überwiegend den Lagebereich nordwestlich der Sieg sowie die Handelslagen auf beiden Straßenseiten der Koblenzer Straße/Sandstraße. Die westliche Abgrenzung orientiert sich an den Bahntrassen und schließt damit das Shopping-Center City-Galerie, den Bahnhofplatz sowie den daran nördlich angrenzenden Strukturen ein. Im Norden bildet die Hindenburgstraße inkl. des Gebäudekomplexes, in dem neben Handelsbetrieben u. a. ein Kino und Fitnessstudio angesiedelt sind, die Begrenzung des ZVB. Erweitert wird der ZVB im Norden um den Lebensmittelmarkt „Netto“, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Innenstadtzentrum übernimmt. Enger gefasst wird der ZVB im südlichen Bereich. Aufgrund der fehlenden Angebotsstrukturen wird der südli-



che Bereich der Morleystraße nicht mehr in den ZVB einbezogen. Die südliche Begrenzung bildet entlang der Koblenzer Straße weiterhin der Straßenzug der Bundesstraße B 54.

- Die **Oberstadt** umfasst einen Großteil der Altstadt Siegens. Die nördliche Begrenzung bildet Geschäftsbesatz der Kölner Straße, der Marburger Straße sowie der Straßen Markt und Marburger Tor. Damit wird der Bereich der Hinterstraße infolge der rückläufigen Besatzentwicklung seit 2013 zukünftig keinen Teil des ZVB mehr darstellen. Auch im Osten wird der ZVB aufgrund fehlender Handelsnutzungen enger abgegrenzt. Damit endet der ZVB entlang des Marburger Tors etwa auf Höhe der Einmündung in die Siegbergstraße. Im Süden bilden die Grabenstraße, der Besatz der Alten Poststraße, der Straßen Barstewende und Hinter der Marienkirche sowie der Besatz der Marburger Straße und des Marburger Tors die neue Abgrenzung des ZVB. Dabei werden die Nikolaikirche samt den nordöstlich angrenzenden Strukturen miteinzogen. Der südliche Bereich der Lührstraße sowie der Bereich südlich des Rathauses werden dementsprechend zukünftig nicht mehr innerhalb des ZVB liegen. Die Gründe hierfür liegen in dem nur geringen Handelsbesatz.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in den obenstehenden Steckbrief für die Siegener Innenstadt kartographisch dargestellt. Nach der neuen ZVB-Abgrenzung befinden sich 235 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 64.800 m<sup>2</sup> und 13 Leerstände im ZVB Innenstadt.<sup>35</sup>

Im Zuge der engeren Fassung der neuen ZVB-Abgrenzung des Innenstadtzentrums von Siegen fallen einige Flächen (z. B. Marburger Straße oder Lührstraße) aus dem Geltungsbereich des ZVB heraus. Diese ehemaligen ZVB-Flächen sind bereits heute schon überwiegend durch Wohnbebauung und zentrenergänzende Funktionen geprägt. Als direkt an den ZVB angrenzende Bereiche sollten diese im Sinne eines den Nutzungsmixes der Siegener Innenstadt ergänzenden Funktionen beibehalten und weiterentwickelt werden.

#### **7.2.2.2 Innere Organisation und vertiefende Innenstadtanalyse**

Die Innenstadt Siegens ist kein homogenes Gebilde, sondern kann anhand verschiedener städtebaulicher Merkmale, der Funktionen sowie des Geschäftsbesatzes in verschiedene innerstädtische Quartiere und Lagen unterteilt werden. Zur detaillierten Analyse der Innenstadtquartiere Siegens erfolgte eine städtebauliche Bestandsaufnahme im ZVB Innenstadtzentrum. Die Einteilung bzw. Abgrenzung der Innenstadtquartiere erfolgte unter Orientierung an den nachfolgenden Kriterien:

- Art der Nutzungsstrukturen
  - Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.
- Bedeutung der Nutzungsstrukturen
  - Besondere Attraktivität/Anziehungskraft von Betrieben
- Städtebauliche Merkmale
  - Gebäudestrukturen

<sup>35</sup> Diese Daten basieren auf der neuen ZVB-Abgrenzung gemäß EHEK 2021 und weichen damit von den Kennwerten in dem obenstehenden Steckbrief, die sich auf die alte ZVB-Abgrenzung gemäß EHEK 2013 beziehen, ab.

- Öffentlicher Raum (Straßen, Wege, Plätze)
- Topografie, Sichtbeziehungen
- Kundenläufe und Kundenfrequenzen
- Verkehr (PKW, Parkhäuser, ÖPNV)

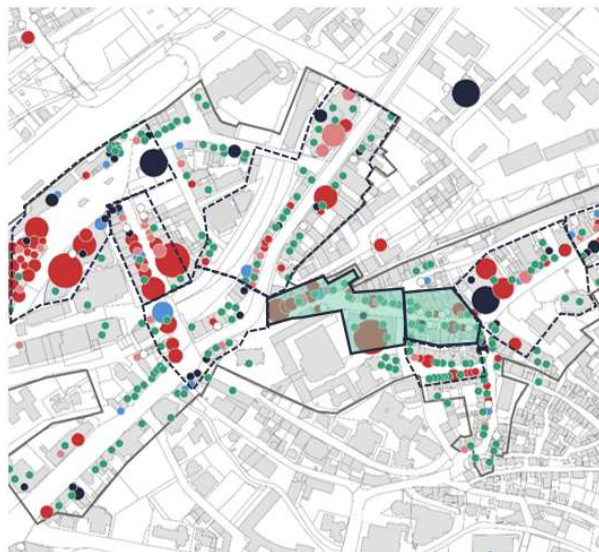
Auf Grundlage der Analyse konnten neun Quartiere identifiziert und abgegrenzt werden, die im Folgenden vorgestellt werden:



**Abbildung 26: Innere Organisation der Siegener Innenstadt - Bahnhofsquartier und Bahnhofstraßenquartier**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020; Kartengrundlage Stadt Siegen; Fotos Stadt + Handel.

Bahnhofsquartier	Bahnhofstraßenquartier
<ul style="list-style-type: none"> <li>City-Galerie und Sieg-Carré</li> <li>Hoher Anteil an Filialisten</li> <li>Platzcharakter – Busbahnhof/ Prägung Verkehr + große, prägende Immobilien – Tor zur Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchgängiger, überwiegend filialisierter Einzelhandelsbesatz</li> <li>breite Fußgängerzone, attraktive städtebauliche Gestaltung, Außengastronomie</li> <li>Nahezu einheitlich geschlossene 4-5 geschossige Randbebauung</li> </ul>
 	 

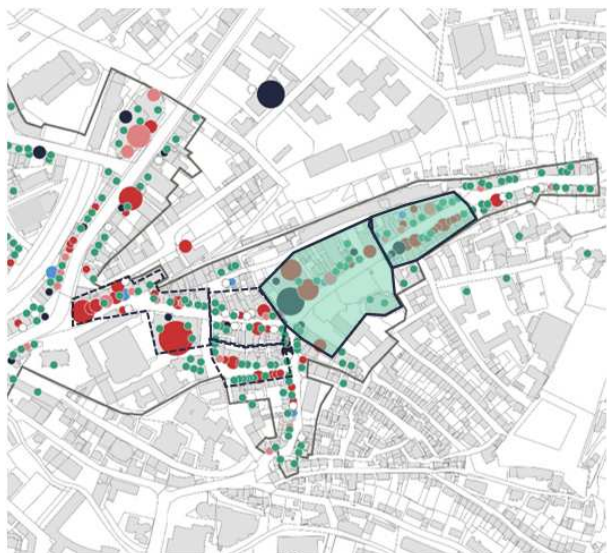


**Abbildung 27: Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Untere und Obere Kölner Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020; Kartengrundlage Stadt Siegen; Fotos Stadt + Handel.

Untere Kölner Straße	Obere Kölner Straße
<ul style="list-style-type: none"> <li>Magnetbetriebe + kleinteiliger, auch hochwertiger Einzelhandel - Vielfältiges, individuelles Angebot</li> <li>Fußgängerzone, ansteigende Topographie, Mischung aus modernen und historischen Gebäuden, Prägung durch Schloss bzw. Schlossmauern</li> <li>attraktive städtebauliche Gestaltung, in Teilen Mängel + Vandalismus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinteiliger Besatz EH + <u>ZeF</u></li> <li>Fußgängerzone – verringerter Straßenquerschnitt, ansteigende Topographie, geschlossene 4-5 geschossige Randbebauung, Prägung durch Arcaden</li> <li>attraktive städtebauliche Gestaltung, in Teilen Mängel insbesondere bedingt durch Leerstände und Arkade</li> </ul>
 	 





**Abbildung 28: Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Markt und Marburger Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020; Kartengrundlage Stadt Siegen; Fotos Stadt + Handel.

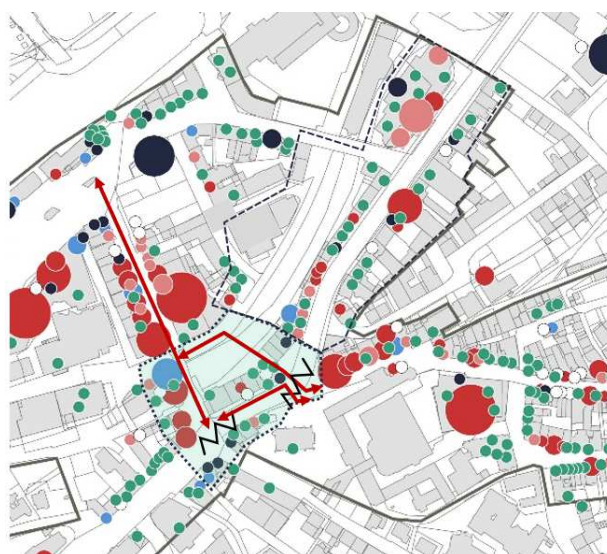
Markt	Marburger Straße
<ul style="list-style-type: none"> <li>Einseitiger Geschäftsbesatz mit Krönchen-Center – Magnetbetriebe + kleinteiliger EH + ZeF</li> <li>ansteigende Topographie, Mischung aus modernen und historischen Gebäuden</li> <li>attraktive städtebauliche Gestaltung, Prägung durch Platzsituation – Markt mit anschließenden Grünflächen, Nikolaikirche – aber auch durch Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbegleitend kleinteiliger Besatz EH + ZeF</li> <li>geschlossene 3-4 geschossige Randbebauung, Prägung durch Verkehr + Parken</li> </ul>
 	 



**Abbildung 29: Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Alte Poststraße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020; Kartengrundlage Stadt Siegen; Fotos Stadt + Handel.

Alte Poststraße	
<ul style="list-style-type: none"> <li>kleinteiliger, spezialisierter Einzelhandelsbesatz + ZeF (spezialisierte Gastronomie) – individuelles Angebot</li> <li>Fußgängerzone, überwiegend historische Gebäude nur zwei- dreigeschossig, geringes Gefälle</li> <li>attraktive städtebauliche Gestaltung (aufgeräumt, Brunnen, Skulpturen), Möblierung in die Jahre gekommen</li> </ul>	 
	

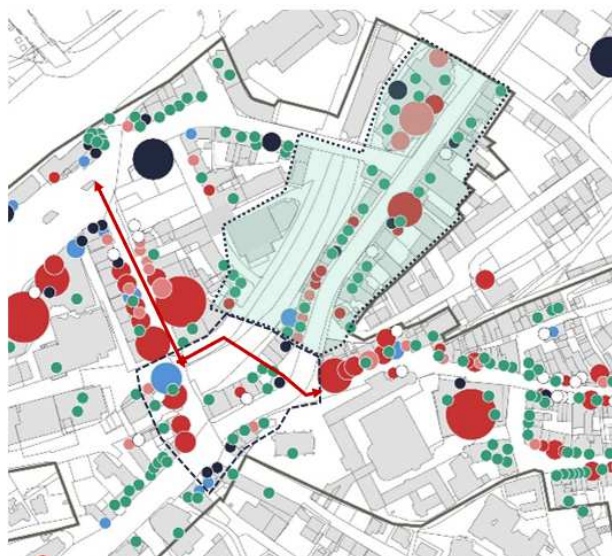


**Abbildung 30: Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Sieg Süd**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020; Kartengrundlage Stadt Siegen; Fotos Stadt + Handel.

Sieg Süd	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Scharnierfunktion zwischen Unter- und Oberstadt, städtebaulich und funktional variierende Strukturen</li> <li>Wegeführung/Leitung – Unterstadt &lt;-&gt; Oberstadt <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewünschte Wegeführung – Bahnhofstraße &lt;-&gt; Siegbrücke &lt;-&gt; Kölner Tor &lt;-&gt; Oberstadt</li> <li>städttebauliche Strukturen und Funktionen leiten aktuell vom Bahnhof kommend entlang Bahnhofstraße</li> <li>Sichtbeziehung, breiter Straßenquerschnitt, Gebäudestrukturen, Gebäudeflucht, Fortsetzung Besatz (Magneten)</li> <li>Straße Kölner Tor wirkt als Barriere, mit Ampel Kölner Tor gut gelöst</li> </ul> </li> <li>Wegeführung Oberstadt – Unterstadt besser – gradlinige Verbindungsachse</li> <li>Sehr attraktive städtebauliche Gestaltung und Atmosphäre durch Siegmgestaltung</li> </ul>	  



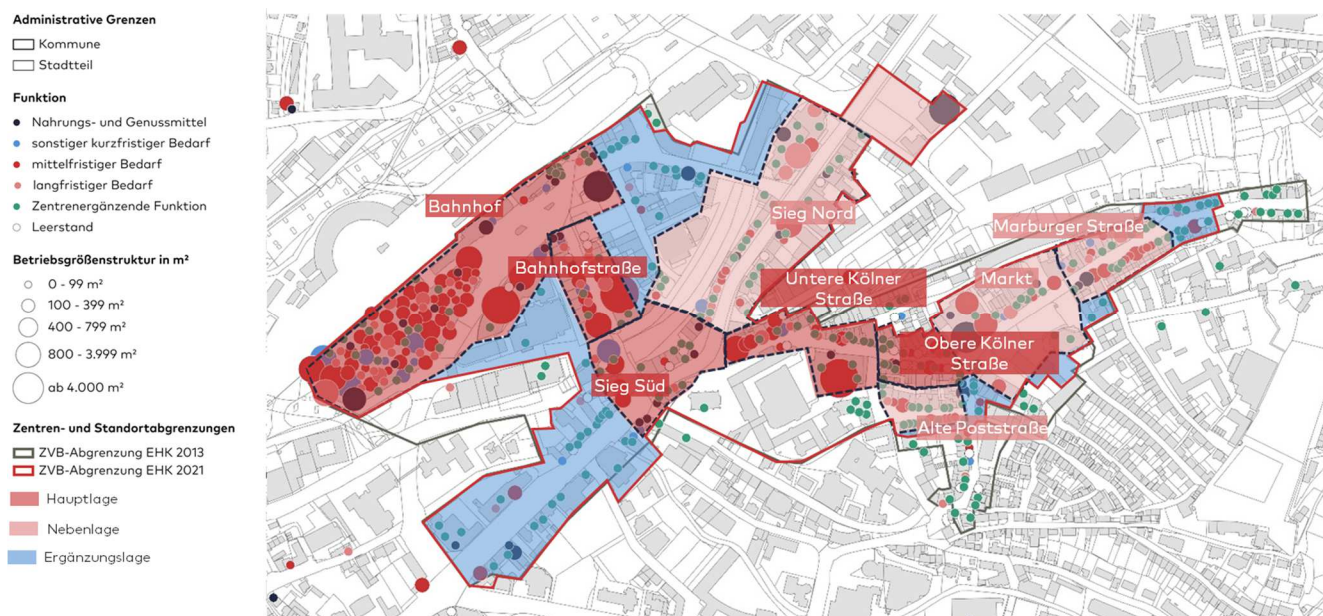


Sieg Nord	
<ul style="list-style-type: none"> <li>zwei unterschiedliche Teilbereiche</li> <li>Sandstraße <ul style="list-style-type: none"> <li>Nahezu geschlossener Besatz an EH, ZeF</li> <li>einheitliche Gebäudestrukturen, Auflockerung durch Straßenbiegungen</li> <li>attraktive aufgeräumte städtebauliche Gestaltung, starke Prägung Verkehr</li> <li>Vorrangige Ausrichtung EH und ZeF auf Sandstraße / Siegufer Hintereingänge</li> </ul> </li> <li>Sieg <ul style="list-style-type: none"> <li>Sehr attraktive städtebauliche Gestaltung/Atmosphäre durch Siegmgestaltung – gute städtebauliche Integration</li> <li>Attraktiver Aufenthaltsbereich Siegtreppen</li> <li>Vergleichsweise geringe Frequentierung von Siegbrücke entlang Sieg nach Norden</li> <li>Geringe Nutzungsverflechtungen (öffentlicher Raum/Aufenthalt &lt;-&gt; Gastronomie, Einzelhandel)</li> <li>Ausrichtung/Eingangssituationen der Geschäfte optimierungsbedürftig</li> </ul> </li> </ul>	  

**Abbildung 31: Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Sieg Nord**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020; Kartengrundlage Stadt Siegen; Fotos Stadt + Handel.

Auf Grundlage der städtebaulich und funktionalen Quartiersanalysen kann das Siegener Innenstadtzentrum je nach Bedeutung und Funktion der Bereiche in unterschiedliche Lagen (Haupt- und Nebenlagen sowie Ergänzungs- und Entwicklungsbereiche) gegliedert werden (siehe Abbildung 32). Für die verschiedenen Lagetypen werden nachfolgend unterschiedliche Zielperspektiven formuliert (siehe Abbildung 33).



**Abbildung 32: Quartiere und Lagen im Siegener Innenstadtzentrum**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage Stadt Siegen.

#### Hauptlage

- wichtigste Lage des zentralen Versorgungsbereiches, Differenzierung Unterstadt - Oberstadt
- stark geprägt durch strukturprägende Einzelhandelsnutzungen, zahlreiche Magnetbetriebe und hohe Handelsdichte
- zwei eigenständige, in städtebaulicher Struktur und Besatz variierende Lagen – Verknüpfung mit Optimierungspotenzial
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für vielfältige Handelsnutzungen, Ergänzung um Gastronomiebetriebe, Entwicklung zu einer verknüpften Lage mit spezialisierten Schwerpunkten

#### Nebenlage

- Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereiches, grenzen an Hauptlage an
- schwächere Prägung insb. von strukturprägenden Einzelhandelsnutzungen bei Bedeutungsgewinn von Gastronomie und ZeF
- städtebaulich variierende Strukturen und Qualitäten, oftmals Prägung durch Verkehr
- **Zielperspektive:** Erhalt des Nutzungsmixes, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, frequenzgenerierende ZeF zur Belebung der Lagen

#### Ergänzungsbereich

- Lage mit deutlich untergeordneter Zentrenfunktion - funktionale Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich
- geprägt durch zentrenergänzende Funktionen mit unterschiedlichem Schwerpunkt oder Handel mit deutlich untergeordneter Bedeutung und klarem Fokus (z. B. Nahversorgung, Gastronomie)
- Randbereiche des zentralen Versorgungsbereiches mit meist geringer Passantenfrequenz
- **Zielperspektive:** Entwicklung mit klarem Fokus auf zentrenergänzende Funktionen und Bestandssicherung

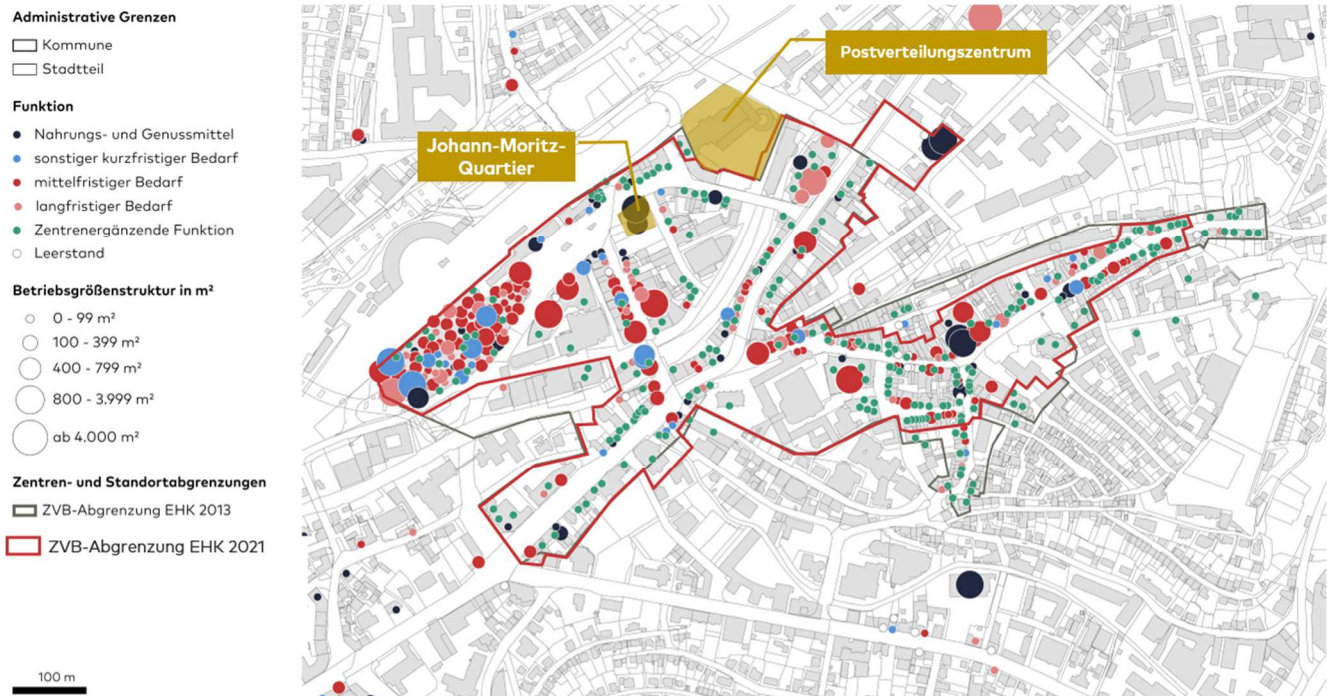
Abbildung 33: Lagedifferenzierung des Siegener Innenstadtzentrums

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Dass das Innenstadtzentrum von Siegen einen dynamischen Standort darstellt, wird auch hinsichtlich der aktuellen bzw. geplanten Entwicklungen im Innenstadtbereich sichtbar. Neben der Universitätsentwicklung sind weitere Vorhaben in Planung bzw. in der Umsetzung. In Bahnhofsnähe wird derzeit das Johann-Moritz-Quartier als Wohn- und Geschäftshaus entwickelt. Entstehen wird hier ein Mixed-Used-Konzept aus Handel in den Erdgeschosslagen, Dienstleistungen und Wohnen, wobei zur Sicherung der Nahversorgung auch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geplant ist. Durch die Neuentwicklung des Johann-Moritz-Quartiers wird die Verbindung zwischen City-Galerie, Bahnhofstraße und den weiteren Bereichen der Innenstadt gestärkt.

Ebenso bestehen erste Überlegungen für eine Entwicklung bzw. Umnutzung der nördlich an den ZVB Innenstadtzentrum angrenzenden Fläche, die derzeit noch als Postverteilungszentrum genutzt wird. Angedacht ist hier eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Büroflächen, ein Ärztehaus, ein Hotel und weitere. Sofern in diesem Bereich auch die Ansiedlung von Einzelhandel geplant werden sollte, ist aus gutachterlicher Sicht eine Beschränkung auf weitere Nutzungen durch ergänzende kleinere Fachgeschäfte zu empfehlen, um eine Konkurrenzsituation zu bestehenden Handelslagen des Innenstadtzentrums bzw. eine Veränderung von Kundenläufen und Frequenzen zu vermeiden.





**Abbildung 34: aktuelle bzw. anstehende Entwicklung im ZVB Innenstadt Siegen und in den angrenzenden Bereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage Stadt Siegen.

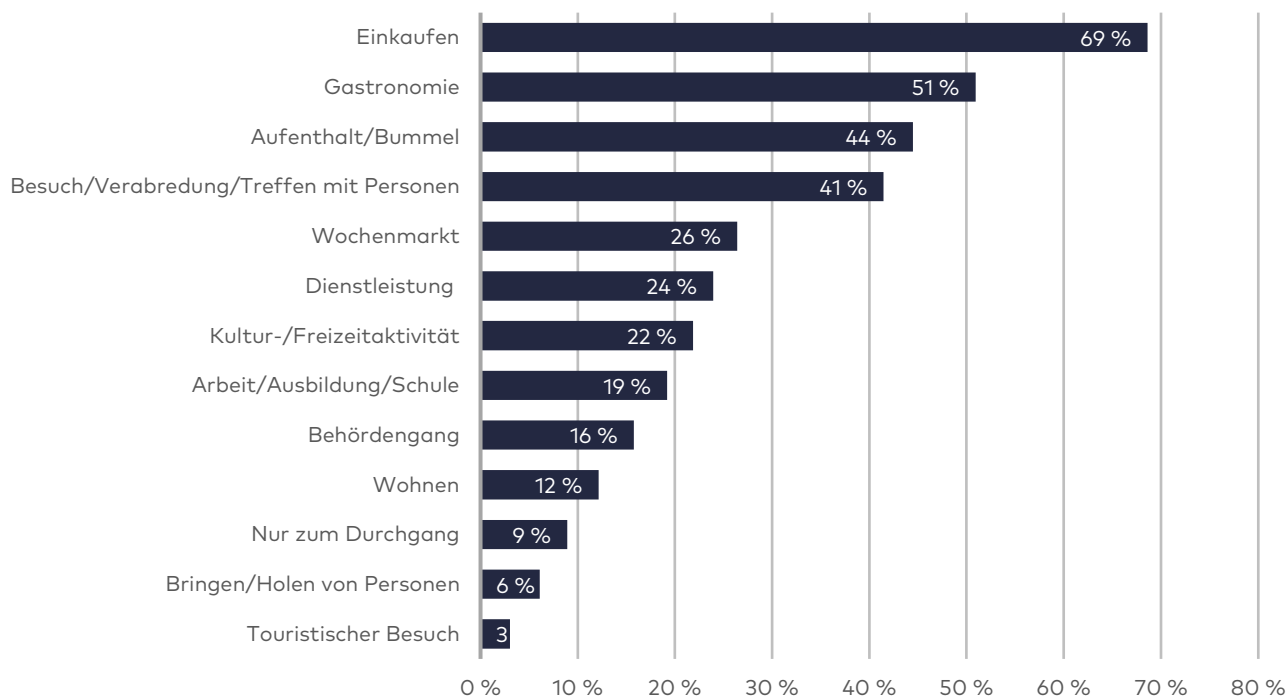
### 7.2.2.3 Die Siegener Innenstadt aus Sicht der Kundschaft- und Händlerschaft

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurden eine Befragung durchgeführt, bei der 768 Personen teilnahmen, sowie eine Händlerschaftsbefragung mit 44 Teilnehmern. Hierbei wurden die Teilnehmenden zu Ihren Einkaufsgewohnheiten bzw. den Einkaufsgewohnheiten der Kundschaft befragt und um eine Bewertung verschiedener Aspekte der Siegener Innenstadt gebeten. Eingangs bestand für die Teilnehmer die Möglichkeit, ein Zentrum zu wählen, welches sie im Zuge der Befragung bewerten wollen, wobei 68 % der Befragten hier das Innenstadtzentrum von Siegen wählten. Bei der Händlerschaftsbefragung stammten 59 % der Bewertungen aus dem Innenstadtzentrum. Aufgrund einer Rücklaufquote von nur rd. 12 % können die im Rahmen der Händlerschaftsbefragung erzielten Ergebnisse lediglich als ein qualitativer Indikator zur Analyse der Situation der Siegener Innenstadt herangezogen werden. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse der Befragungen für das Innenstadtzentrum dargestellt.

#### Besuchsgründe/Besuchshäufigkeit

Als Hauptgrund für den Besuch in der Siegener Innenstadt gaben 69 % der Befragten das „Einkaufen“ an. Rund die Hälfte der Befragten gaben zusätzlich an, bei einem Besuch der Siegener City das gastronomische Angebot aufzusuchen. Weiterhin spielen Besuchsgründe, wie Aufenthalt und Bummeln sowie Verabredungen bzw. das Treffen mit weiteren Personen eine Rolle im Siegener Innenstadtzentrum.

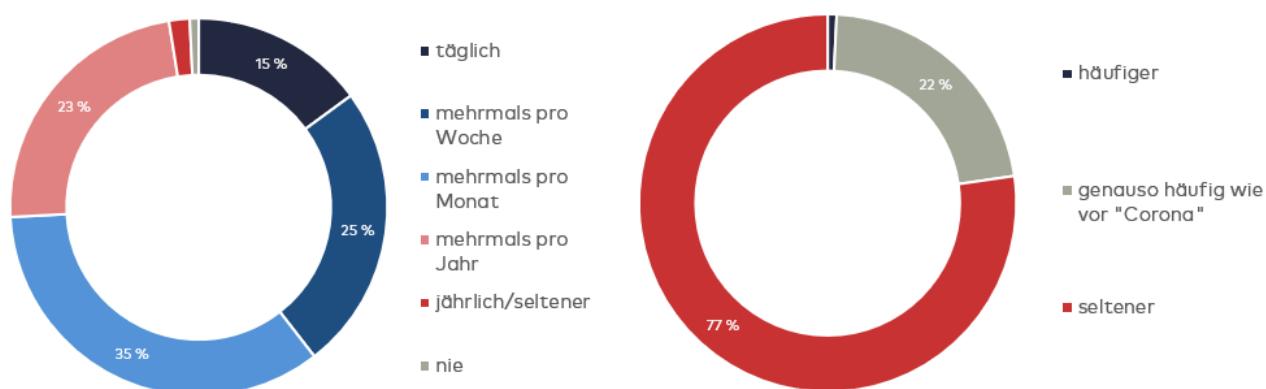




**Abbildung 35: Besuchsgrund der befragten Personen (n = 526, Mehrfachantworten möglich)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 11-12/2020.

Hinsichtlich der Besuchshäufigkeit der Siegener Innenstadt zeigt sich, dass knapp drei Viertel der Befragten die Siegener Innenstadt mehrmals im Monat und häufiger besuchen. Rund 15 % der Befragten gaben sogar an, die Siegener City täglich zu besuchen. Lediglich ca. ein Viertel der Befragten sucht nur mehrmals im Jahr und seltener die Siegener Innenstadt auf. Allerdings wird anhand der Befragungsergebnisse auch deutlich, dass aufgrund der Corona-Pandemie u. a. bedingt durch die temporäre Schließung einer Vielzahl der Betriebe die Innenstadt erheblich seltener besucht wurde.

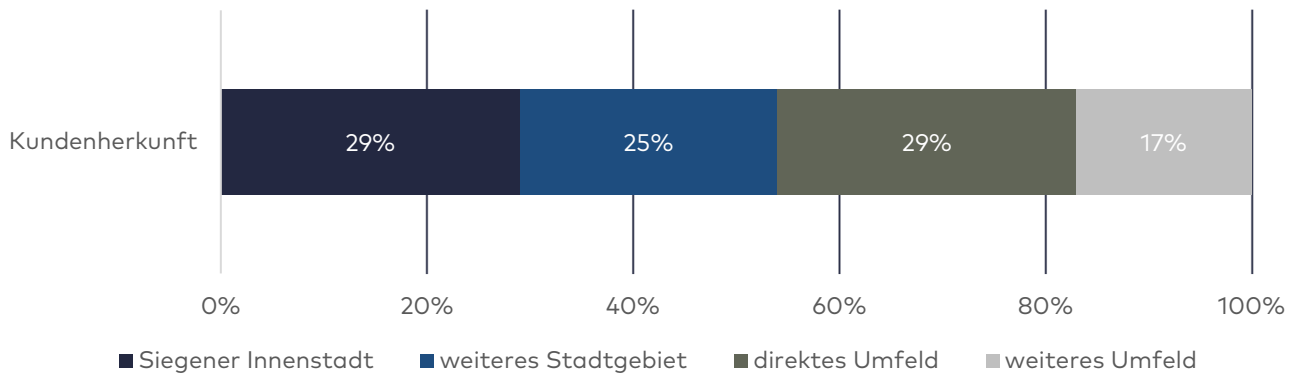


**Abbildung 36: Besuchshäufigkeit der befragten Personen sowie Auswirkungen der Corona-Pandemie (n = 395 bzw. 392)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 11-12/2020.

Im Zuge der Händlerschaftsbefragung wurde die Händlerschaft nach der Herkunft ihrer Kundschaft befragt. Es zeigt sich, dass laut Einschätzungen der teil-

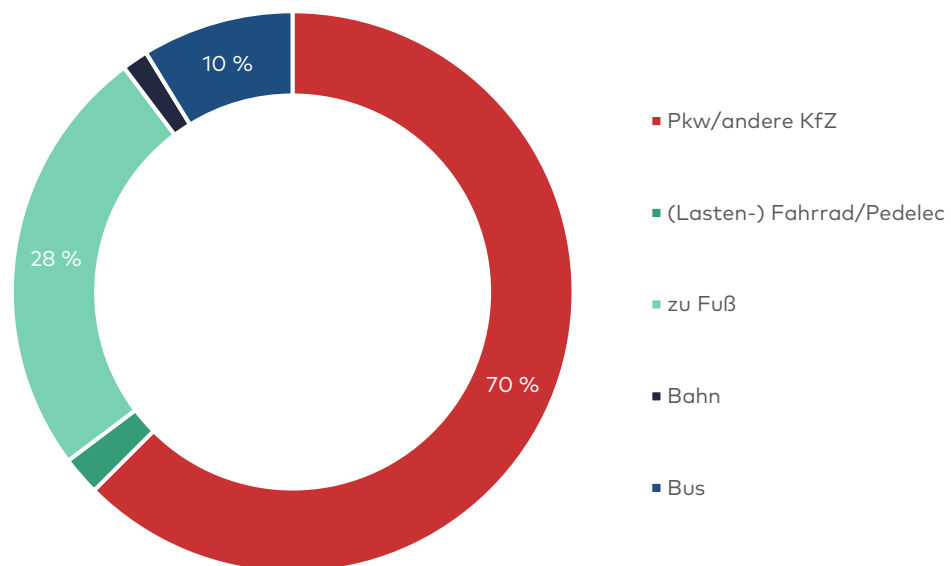
genommenen Händlerschaft die Kundschaft gleichermaßen aus der Siegener Innenstadt, dem weiteren Stadtgebiet und dem direkten Umfeld kommen. Der Anteil der Kundschaft, die das Innenstadtzentrum besuchen und aus dem weiteren Umfeld stammen, wird seitens der Händlerschaft als geringer erachtet.



**Abbildung 37: Aussagen der befragten Händlerschaft zur Kundschaftsherkunft (n = 17)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerschaftsbefragung Stadt + Handel 11-12/2020

Des Weiteren gaben die befragten Personen Auskunft darüber, wie sie die Innenstadt in der Regel erreichen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass rd. 70 % mit dem Pkw oder einem ähnlichen Kfz in die Innenstadt gelangen. Ca. ein Drittel der Befragten sind zu Fuß oder mit dem (Lasten-)Fahrrad ins Innenstadtzentrum gelangt. Der ÖPNV spielt hingegen eine eher untergeordnete Rolle.



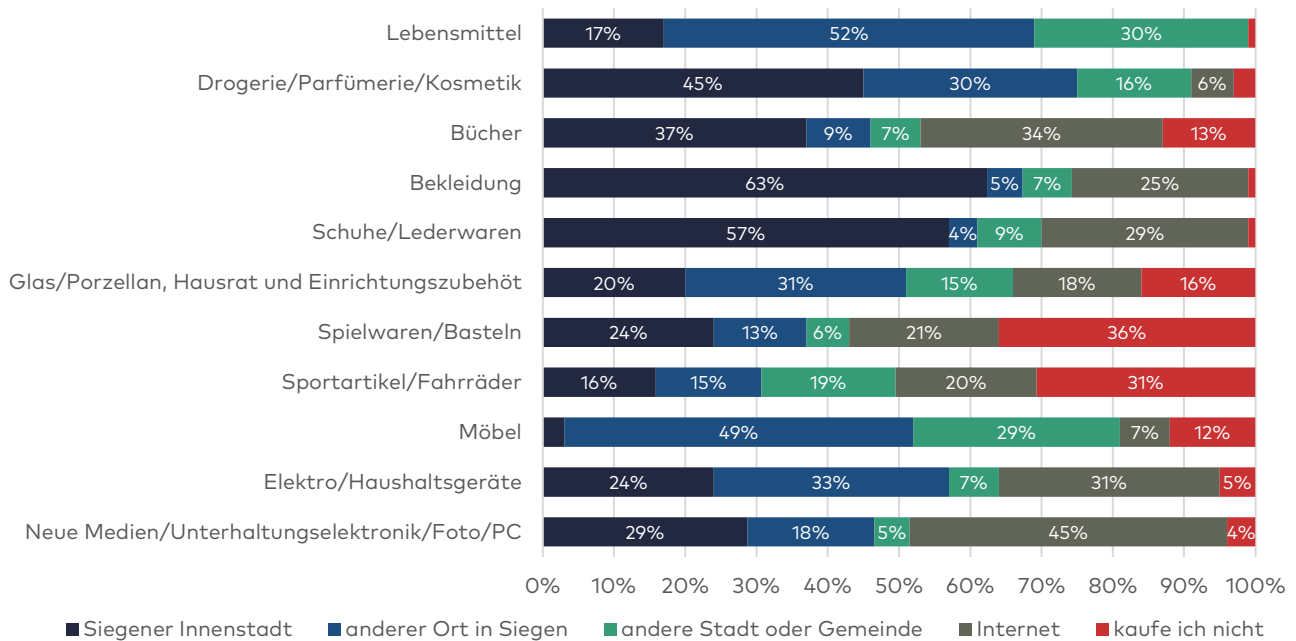
**Abbildung 38: Verkehrsmittelwahl der befragten Personen (n = 359)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 11-12/2020.

## Einkaufsverhalten

Im Zuge der Online-Befragung wurden die Befragten gefragt, an welchen Orten sie üblicherweise bestimmte Produkte erwerben. Dabei konnte insgesamt festgestellt werden, dass ein überwiegender Anteil der Befragten die unterschiedlichen Waren im Siegener Stadtgebiet erwerben.

Die Siegener Innenstadt wurde dabei vor allem im Kontext mit den innenstadtaffinen Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren genannt. Weiterhin werden oftmals Artikel aus den Sortimenten Drogerie/Parfümerie/Kosmetik sowie Bücher in der Siegener Innenstadt erstanden.



**Abbildung 39: üblicher Einkaufsort verschiedener Warengruppen der Befragten (n = 568)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 11-12/2020.

Im Zuge der Befragung wurde zudem ersichtlich, dass die online-affinen Warengruppen wie Bücher, Elektro/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik/Foto/PC von ca. ein Drittel bzw. von knapp der Hälfte der Teilnehmenden im Online-Handel erworben werden. Auch die typischen innenstadtrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren weisen bereits einen erhöhten Onlineanteil auf. Dies verdeutlicht die bereits aktuell bestehende Konkurrenzsituation durch den E-Commerce für den stationären Einzelhandel.

Besonders gerne werden bei den Besuchenden der Siegener Innenstadt folgende Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe aufgesucht (je häufiger Betriebe genannt wurden, desto größer und deutlicher sind diese dargestellt):



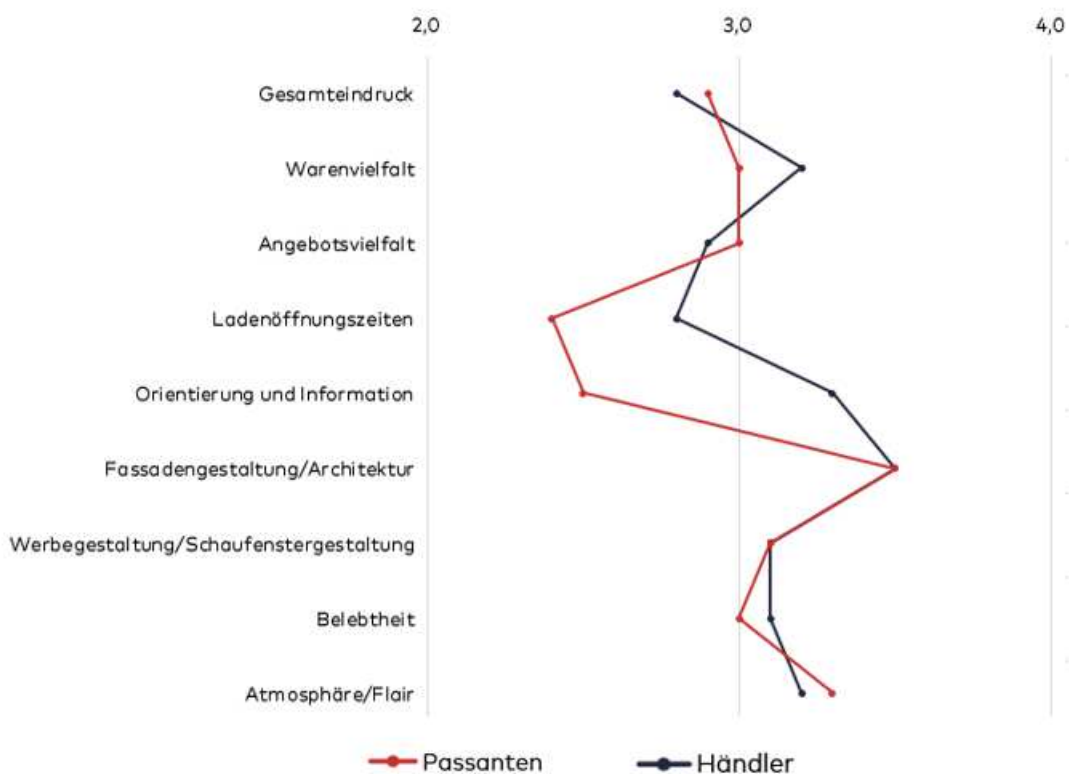
**Abbildung 40: beliebte Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe der befragten Personen in der Siegener Innenstadt**

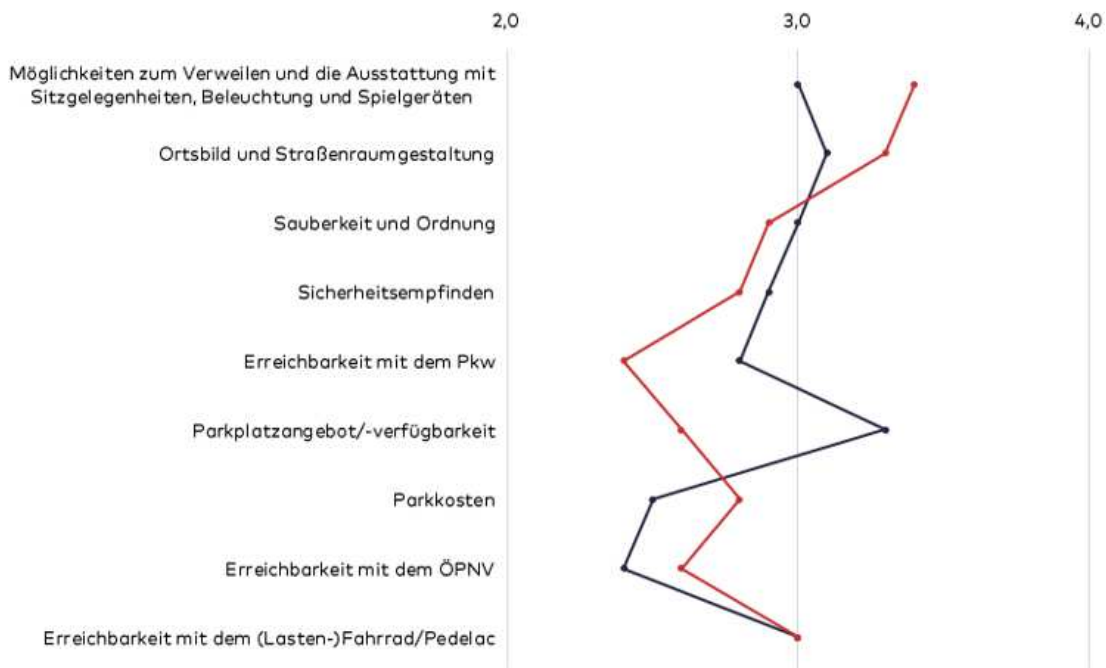
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 11-12/2020.

Oft genannt wurden insbesondere die Betriebe H&M, Karstadt sowie die City-Galerie, C&A und Zara, die wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für die Unterstadt bzw. die Oberstadt darstellen. Zudem wurden oft DM und Rewe als wichtige nahversorgungsrelevante Betriebe der Siegener Innenstadt genannt. Die am meisten aufgesuchten Gastronomiebetriebe sind Extrablatt, Naschwerk, Opa Adam, Picknicker, Bar Celona und Yumini.

### Bewertung der Siegener Innenstadt

Zur Ermittlung von Stärken und Schwächen der Siegener Innenstadt, wurden die Befragten um eine Bewertung verschiedener Attraktivitätsfaktoren gebeten (siehe nachfolgende Abbildung). Die Bewertung erfolgte mithilfe von Schulnoten (1 bis 5).





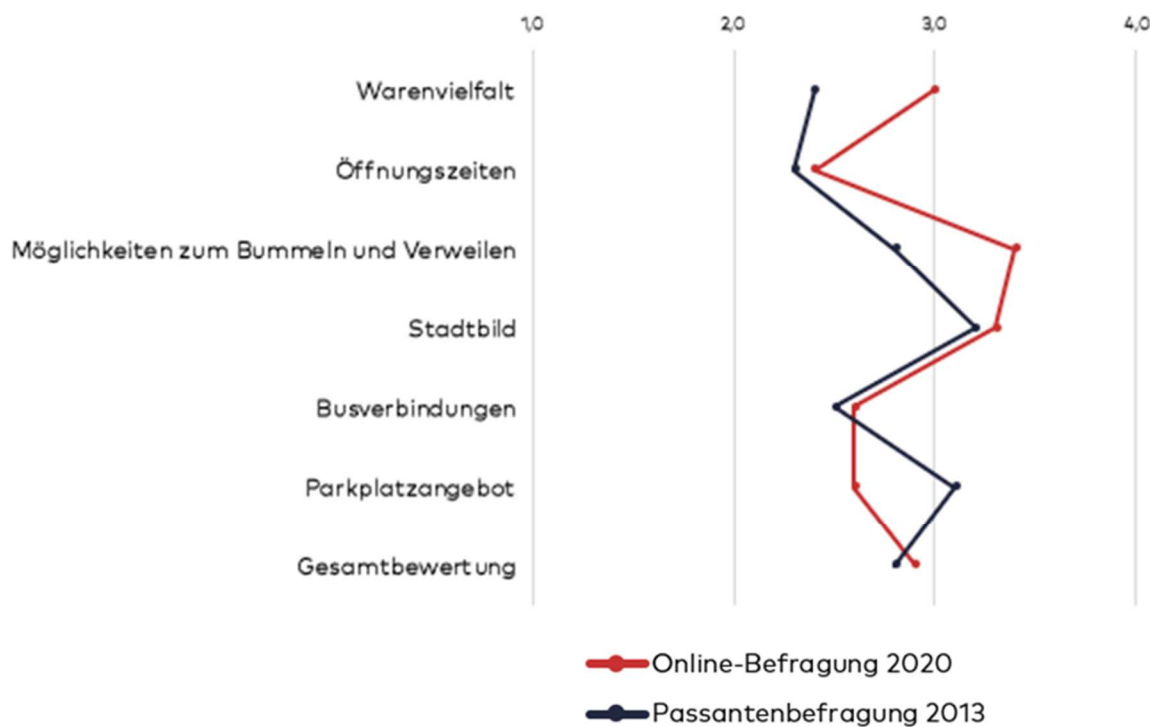
**Abbildung 41: Attraktivitätsaspekte der befragten Kundschaft und Händlerschaft (n = 358 bzw. 34)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung und Händlerschaftsbefragung Stadt + Handel 11-12/2020.

Den Gesamteindruck der Siegener Innenstadt wird durch die Kundschaft und Besuchenden mit der Note 2,9, durch die Händlerschaft mit 2,8 bewertet. Insgesamt wird deutlich, dass die Händlerschaft die verschiedenen Aspekte der Innenstadt tendenziell etwas schlechter bewertet als die Kundschaft und die Besuchenden. Von diesen werden insbesondere die Ladenöffnungszeiten, die Orientierung und Informationen sowie die Erreichbarkeit mit dem Pkw und das dazugehörige Parkplatzangebot positiv beurteilt. Verbesserungsbedarf sehen die Kundschaft und Besuchenden hinsichtlich der Architektur und Fassadengestaltung der Gebäude der Innenstadt, der Atmosphäre/Flair und den Verweilmöglichkeiten.

Der Aspekt Fassadengestaltung/Architektur wird auch in der Händlerschaft der Siegener Innenstadt als verbesserungsbedürftig wahrgenommen, ebenso wie das Angebot bzw. die Verfügbarkeit an Parkplätzen. Gut bewertet wurden hingegen die Aspekte der Erreichbarkeit mit dem Pkw und dem ÖPNV, die Parkkosten sowie die Ladenöffnungszeiten.

Bereits im Rahmen des EHEK 2013 wurde eine Passantenbefragung durchgeführt, bei der die Teilnehmenden aufgerufen wurden, unterschiedliche Aspekte der Siegener Innenstadt zu bewerten. In der nachfolgenden Abbildung ist die Bewertung der vergleichbaren Befragungsaspekte aus dem Jahr 2012/2013 und 2020/2021 dargestellt.



**Abbildung 42: Bewertung vergleichbarer Aspekte der Befragungen 2012 und 2020 (n = 1.226 bzw. 358)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung 11-12/2020 und Passantenbefragung 2012 Stadt + Handel.

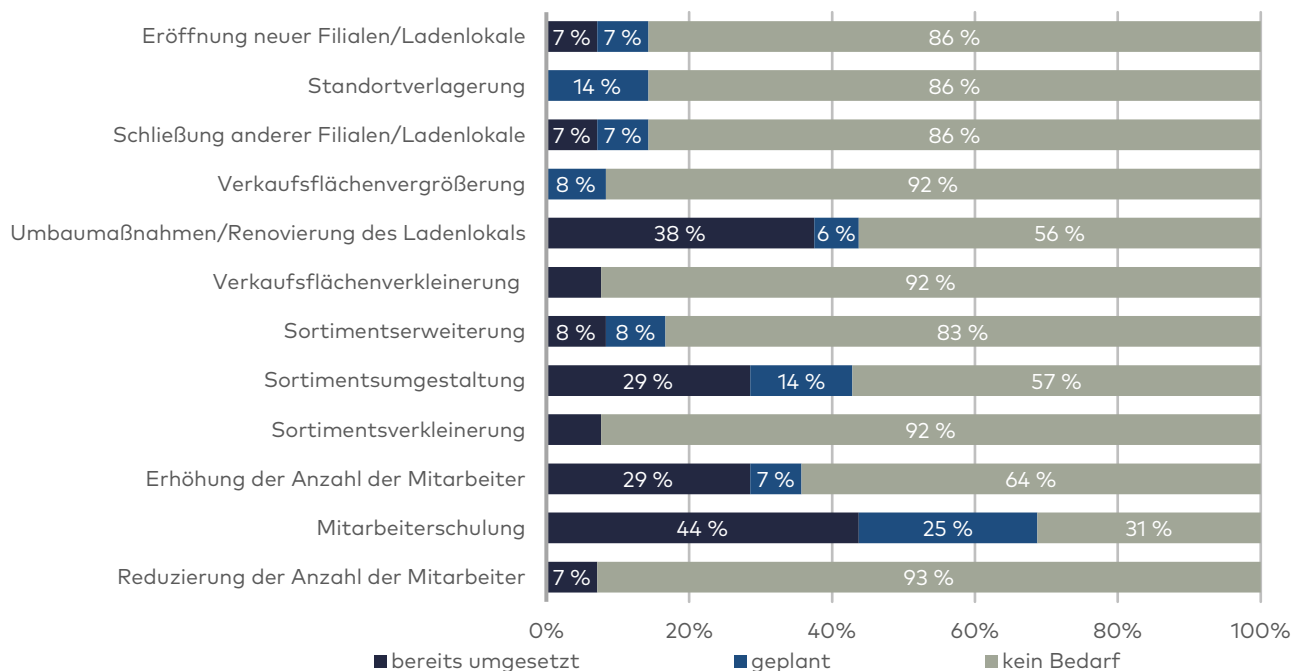
Hinsichtlich der Gesamtbewertung der Siegener Innenstadt durch die Befragten in den Jahren 2012 und 2020 bestehen kaum Abweichungen. Jedoch wird ersichtlich, dass fast alle weiteren Aspekte im Jahr 2020 geringfügig schlechter bewertet wurden. Das Parkplatzangebot erhielt in der aktuelleren Befragung eine bessere Bewertung als noch im Jahr 2013. Es ist hierbei zu beachten, dass die in Teilen leicht schlechteren Bewertungen der Befragten wahrscheinlich auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen sind. In den letzten Jahren erfolgten insbesondere mit der Aufwertung des Bereichs um die Sieg deutliche Attraktivierungen der Innenstadt.

### **Situation der Einzelhandelsbetriebe in der Siegener Innenstadt**

Die teilnehmende Händlerschaft des Innenstadtzentrums sind überwiegend Betreiber selbstständiger Unternehmen, die sich bereits seit einigen Jahren an den derzeitigen Standorten befinden. Die von der teilnehmenden Händlerschaft angebotenen Sortimente decken alle Bedarfsstufen ab, wobei der langfristige Bedarfsbereich vergleichsweise oft vertreten ist.

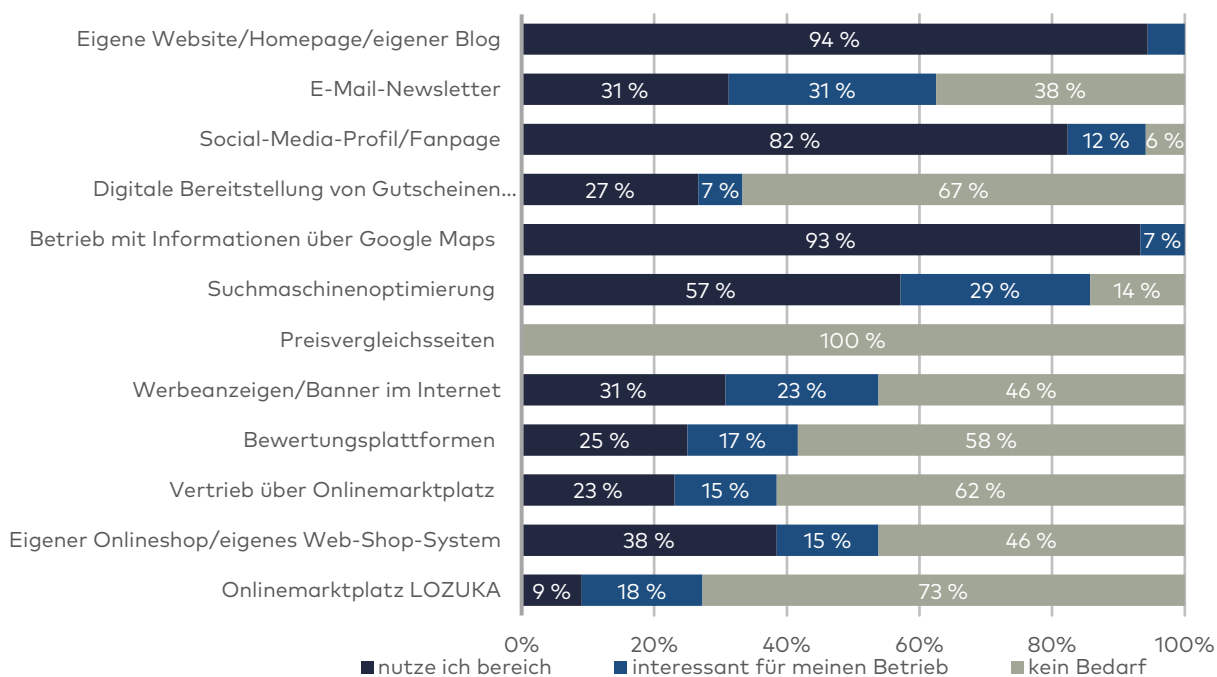
Nachfolgend werden weitere zentrale Ergebnisse der Händlerschaftsbefragung zu den betrieblichen Veränderungen der letzten Jahre, Nutzung der digitalen Infrastruktur, zur wirtschaftlichen Situation und zur Betriebsnachfolge kurz dargestellt. Es sei darauf verwiesen, dass aufgrund der niedrigen Fallzahl (n = 21) der teilnehmenden Händlerschaft in der Siegener Innenstadt die Ergebnisse der Befragung lediglich in qualitativer Hinsicht Aufschluss auf die Betriebssituationen der Händlerschaft geben können.





**Abbildung 43: Betriebliche Veränderungen der befragten Händlerschaft (n = 16)**

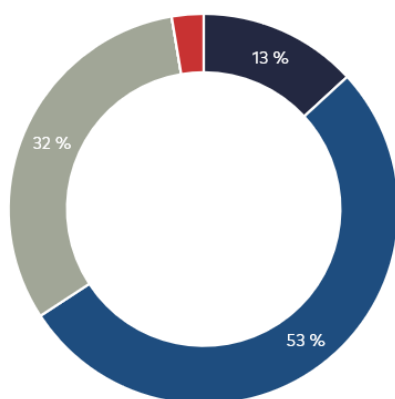
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerschaftsbefragung Stadt + Handel 11-12/2020.



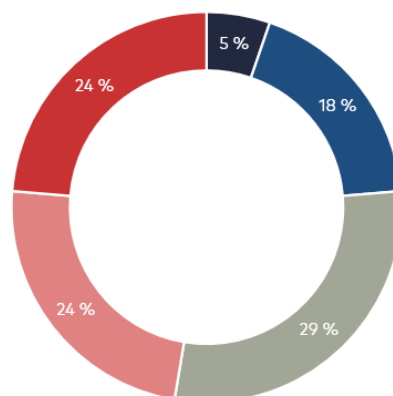
**Abbildung 44: Digitale Infrastruktur der befragten Händlerschaft (n = 17)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerschaftsbefragung Stadt + Handel 11-12/2020.

#### Geschäftssituation vor dem „Corona-Lockdown“



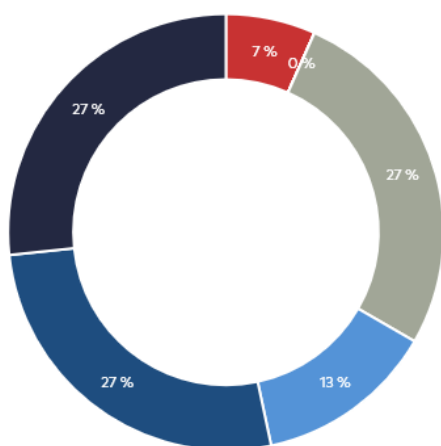
#### Gegenwärtige Geschäftssituation



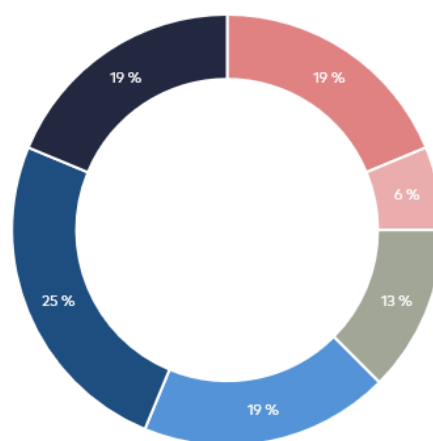
**Abbildung 45: Geschäftssituation der befragten Händlerschaft (n = 17)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerschaftsbefragung Stadt + Handel 11-12/2020

#### Veränderung in den letzten 3 Jahren



#### Geschätzte Veränderung in den nächsten 2 bis 3 Jahren



**Abbildung 46: Umsatzveränderung und geschätzte Entwicklung der befragten Händlerschaft (n = 15 bzw. 16)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerschaftsbefragung Stadt + Handel 11-12/2020.

Die Befragung zeigt, dass ein Großteil der teilgenommenen Händlerschaft keinen Bedarf für betriebliche Veränderungen sieht. Lediglich Mitarbeiterschulungen, Sortimentsumgestaltungen sowie Umbau- und Renovierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen drei Jahren umgesetzt bzw. sind für die kommenden drei Jahre geplant. Dementsprechend sind die Betriebsveränderungen der teilgenommenen Händlerschaft eher qualitativer Art. Bezüglich der digitalen Infrastruktur gaben die teilnehmenden Händlerschaft des Innenstadtzentrums an, über grundlegende Optionen, wie eine eigene Website oder eine Social-Media-Präsenz zu verfügen, womit die digitale Sichtbarkeit vorhanden ist. Tiefergehende Angebote, wie einen eigenen Online-Shop oder die Nutzung von Preisvergleichsseiten, nutzen nur wenige der befragten Händlerschaft.

In den letzten drei Jahren haben sich nach Auskunft der Händlerschaft die Umsätze gut bzw. überwiegend positiv entwickelt. Wie bereits abzusehen war, hat sich die Geschäftssituation durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich verschlechtert. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass knapp zwei Drittel der

Händlerschaft davon ausgehen, dass sich in den kommenden zwei bis drei Jahren ihre Umsätze wieder positiv entwickeln bzw. nicht sinken werden.

### Wünsche und Anregungen

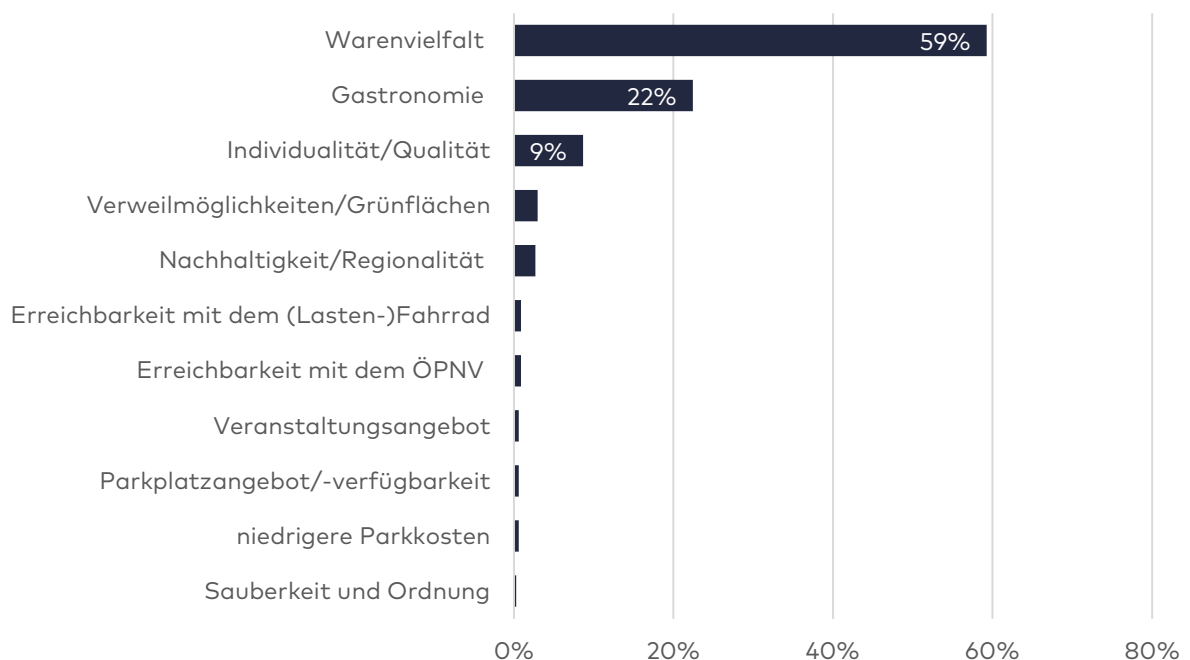
Sowohl die Kundschaft/Besuchenden als auch die Händlerschaft wurden nach ihren Wünschen, Ideen und Anregungen für die Siegener Innenstadt befragt. Nachfolgend sind die meist genannten Aspekte dargestellt.



**Abbildung 47: Wünsche, Ideen und Anregungen der Besuchenden und Händlerschaft der Siegener City (n= 93 bzw. 3)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung 11-12/2020; Händlerschaftsbefragung 11-12/2021.

Der Wunsch nach mehr Vielfalt im Siegener Innenstadtzentrum zeigt sich auch im weiteren Verlauf der Befragung. Rund 65 % der Befragten gaben an, bestimmte Artikel oder Angebote zu vermissen, wobei der Aspekt „Warenvielfalt“ mit Abstand am häufigsten genannt wurde (siehe Abbildung 48)



**Abbildung 48: vermisste Artikel und Angebote in der Siegener Innenstadt (n = 334)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung 11-12/2020).

Vor allem im Sortimentsbereich Bekleidung wünschen sich die Befragten mehr Vielfalt, z. B. durch die Ansiedlung großer Filialisten, wie Primark und Mango, Bekleidungsgeschäfte für Kinder, Jugendliche und Herren sowie individuellere und hochwertigere Modegeschäfte. Auch im Bereich der Gastronomie besteht laut den Befragungsergebnissen Handlungsbedarf. Die Befragten vermissen diesbezüglich v. a. ein größeres und breiteres Gastronomieangebot, wobei insbesondere Cafés verstärkt nachgefragt werden. Weitere Betriebstypen, die in der Siegener Innenstadt vermisst werden, sind Kneipen und Bars sowie (Fast-Food-)Restaurants.

#### 7.2.2.4 Einschätzungen der Experten zur Siegener Innenstadt

Im Februar 2021 wurden im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts sechs Expertengespräche mit unter Anderem der IHK Siegen, dem Handelsverband NRW-Südwestfalen, der Stadtmarketing Siegen GmbH sowie verschiedenen lokalen Immobilien-, Werbe- und Händlergemeinschaften geführt, die unterschiedlichen Perspektiven Bezüge zu dem innerstädtischen Einzelhandel und der Stadtentwicklung in Siegen aufweisen. Das Ziel der Gespräche bestand darin, weitere ortsspezifische Erkenntnisse und fachliche Einschätzungen zu erlangen.

Alle Experten waren sich darin einig, dass das Innenstadtzentrum Siegens sich in den vergangenen Jahren durchweg positiv entwickelt hat. Als erfolgreicher Impuls wurde insbesondere das Stadtentwicklungsprojekt „Siegen - Zu neuen Ufern“ genannt. Mit der Freilegung der Sieg und der Errichtung einer Uferanlage hat die Siegener Innenstadt deutlich an Attraktivität und Aufenthaltsqualität gewonnen. Eine weitere positive Folge des Stadtumbaus bestand in der verstärkten Frequenzierung und Belebung der Innenstadt, welche durch ein erhöhtes Angebot an Außen- und Gastronomie unterstützt wurde. Eine ebenso positive Entwicklung hat auch der Einzelhandel durchlaufen, was u. a. an den stabilen Mietraten ersichtlich wurde. Dabei zeigte sich der aufstrebende Trend nicht nur in der Unterstadt und im Bereich der Sieg – auch die Oberstadt, die früher als „Sorgenkind“ der Siegener Innenstadt galt, wies eine positive Entwicklung auf, die sich v. a. in einer rückläufigen Leerstandsquote bemerkbar machte. Zurückzuführen ist dies u. a. auf den ersten Schritt des Stadtentwicklungsprojekts „Siegen. Wissen verbindet“, bei dem sich universitäre Einrichtungen in bzw. in Bereichen der Ober- und Unterstadt angesiedelt haben. Die Experten sehen darin neue, positive Impulse für die Innenstadt und hoffen auf eine verstärkte Belebung v. a. durch junge Menschen in der Innenstadt, die weitere Nachfrageeffekte mit sich bringen kann. Die gelungenen vergangenen und derzeit noch laufenden Entwicklungen in der Siegener Innenstadt haben laut Experten ein verbessertes Image der Stadt geschaffen und auch die Identifikation der Siegener Bürgerschaft mit ihrer Innenstadt gesteigert.

Im Rahmen der Expertengespräche wurde auch auf Stärken und Schwächen der Siegener Innenstadt eingegangen, welche im Folgenden dargestellt sind.

**Tabelle 12: Stärken und Schwächen der Siegener City laut der Experten**

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Siegener Innenstadt verfügt über eine hohe Zentralität und vermag es aufgrund ihrer Anziehungskraft, zahlreiche Besuchende aus der Region für die Innenstadt zu begeistern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die unterschiedlichen Charaktere Oberstadt und Unterstadt stehen in einem Spannungsfeld zueinander.</li> <li>Aufgrund der ausgeprägten räumlichen Ausdehnung des Innenstadtzentrums</li> </ul>

- Der Einzelhandel weist eine breite Vielfalt an Angeboten, Sortimenten und Betriebstypen auf. Darüber hinaus gibt es einige Neugründungen.
  - Im Zuge der neuen Innenstadtentwicklungen ist die Siegener Innenstadt heute durch eine attraktive Aufenthaltsqualität gekennzeichnet. Darüber hinaus konnten Impulse für Handel und Gastronomie gesetzt werden.
  - Neben Einkaufs- und Verzehrmöglichkeiten bestehen im Siegener Innenstadtzentrum eine Vielfalt als diversen Freizeitangeboten und Verweilmöglichkeiten.
- (Bahnhof bis Marktplatz) kommt es zur Schwierigkeit, die gesamte City mit Gewerbetreibenden und Passanten zu beleben.
- Die Unterstadt erweckt infolge des hohen Filialisierungsgrads z. T. den Eindruck von Austauschbarkeit und Beliebigkeit.
  - Zum Teil bestehen Defizite hinsichtlich des baulichen Erscheinungsbildes der Innenstadt.
  - Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse fehlt es an marktradäquaten, großflächigen Handelsflächen bzw. wird eine mögliche Flächenzusammenlegung erschwert.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Expertengespräche 02/2021.

Die Einzelhandelssituation vor der Corona-Pandemie wurde von den Experten vor dem Hintergrund der übergeordneten Trends im Handel grundsätzlich positiv eingeschätzt. Jedoch sind mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie, z. B. dem gesunkenen Konsumklima der Bevölkerung und den temporären Betriebsschließungen, Veränderungen in der Siegener Innenstadt festzustellen. Sowohl einige Filialisten, welche sich insbesondere in der Unterstadt befinden als auch einige inhabergeführte Geschäfte, die die Oberstadt prägen, mussten aufgrund fehlender bzw. rückläufiger Umsätze während der Pandemie schließen. Somit ergibt sich eine höhere Leerstandsquote mit der Schwierigkeit der Wiedervermietung der Ladenlokale. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass im Zuge der Corona-Pandemie die Händlerschaft zunehmend den Online-Kanal als weiteren Vertriebsweg nutzen und somit die digitale Sichtbarkeit ihres Betriebs befördern und weitere Vertriebswege erschließen.

Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie ergeben sich laut Experten diverse Herausforderungen für das Innenstadtzentrum von Siegen, um nach der Krise die Wettbewerbsfähigkeit wiederherzustellen. Als zentrale Schwerpunkte werden hierbei das Zurückholen und Binden der Kundschaft in die Siegener Innenstadt sowie die Nachnutzung der vorhandenen Handelsflächen und attraktive Nutzung und Bespielung des öffentlichen Raums angesehen. Dies kann u. a. durch ein aktives Leerstandsmanagement bewerkstelligt werden. Auch Lösungen abseits des Handels sollten in Betracht gezogen werden, sodass zukünftig leerstehende Ladenlokale im Innenstadtzentrum ebenfalls durch Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen, etc. genutzt werden, um die Multifunktionalität der Siegener Innenstadt zu fördern.

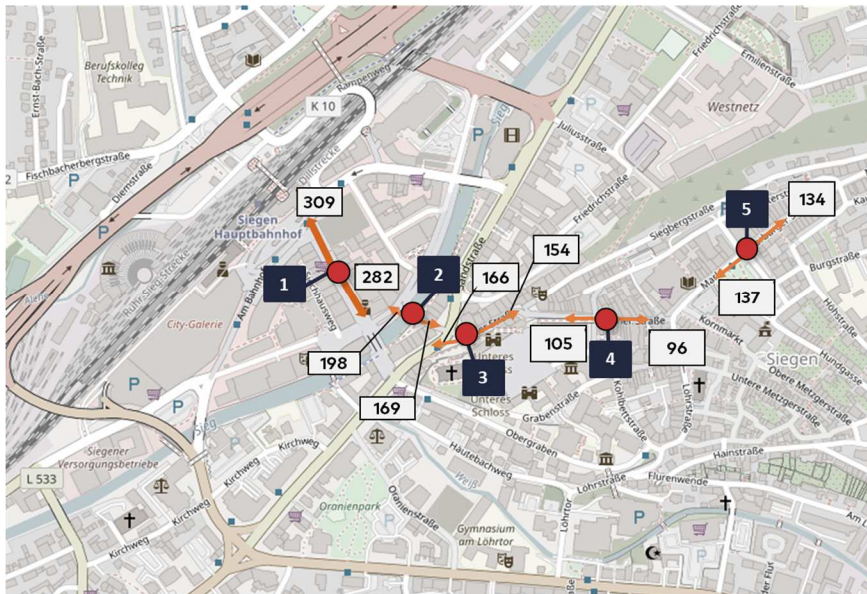
Weiter gaben die Experten konkrete Verbesserungsvorschläge, wie etwa den Beibehalt und die Stärkung der Vielfalt. Dies bezieht sich zum einen auf die Handelsvielfalt, zielt zum anderen aber auch auf die Nutzungsvielfalt insgesamt ab. Darüber hinaus sollte das Gastronomieangebot weiter ausgebaut und attraktiviert werden. Hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbilds wurde seitens der Ex-



perten angemerkt, dass dieses durch eine neue und ansprechende Fassadengestaltung und die Etablierung grüner Infrastruktur weiter aufgewertet werden kann.

### 7.2.2.5 Passantenfrequenzen der Siegener Innenstadt

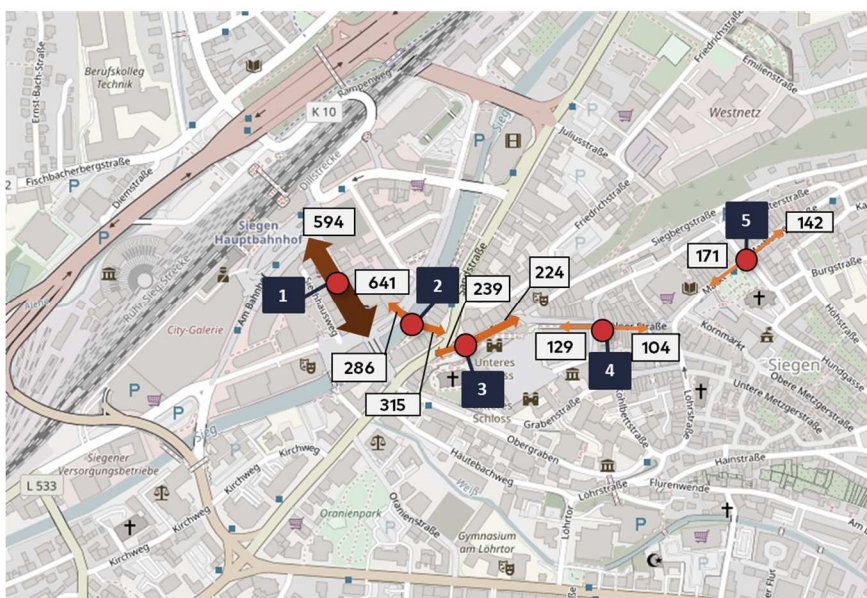
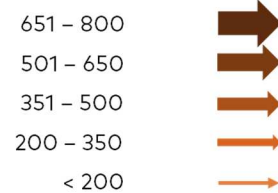
Im Juli 2021 wurden an fünf Standorten im Siegener Innenstadtzentrum (Bahnhofstraße, Brücke Am Kunstweg, Kölner Tor, Kölner Straße/Poststraße und am Eingang zur Marburger Straße) die Passantenfrequenzen gemessen. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die stündliche Frequentierung nach Laufrichtung zu den regulären Geschäftszeiten wochentags (mittwochs 10.00 – 18.00 Uhr) und samstags (10-16 Uhr).



**Abbildung 49: Passantenfrequenzen Siegener Innenstadt 2021 mittwochs**  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Frequenzmessung Stadt Siegen 07/2021.

#### Mittwoch Geschäftszeiten 10 – 18 Uhr Durchschnitt pro Stunde

1. Bahnhofstraße
2. Brücke Richtung Oberstadt
3. Kölner Tor
4. Kölner Straße/Poststraße
5. Eingang Marburger Straße



**Abbildung 50: Passantenfrequenzen Siegener Innenstadt 2021 samstags**  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Frequenzmessung Stadt Siegen 07/2021

#### Samstag Geschäftszeiten 10 – 16 Uhr Durchschnitt pro Stunde

1. Bahnhofstraße
2. Brücke Richtung Oberstadt
3. Kölner Tor
4. Kölner Straße/Poststraße
5. Eingang Marburger Straße

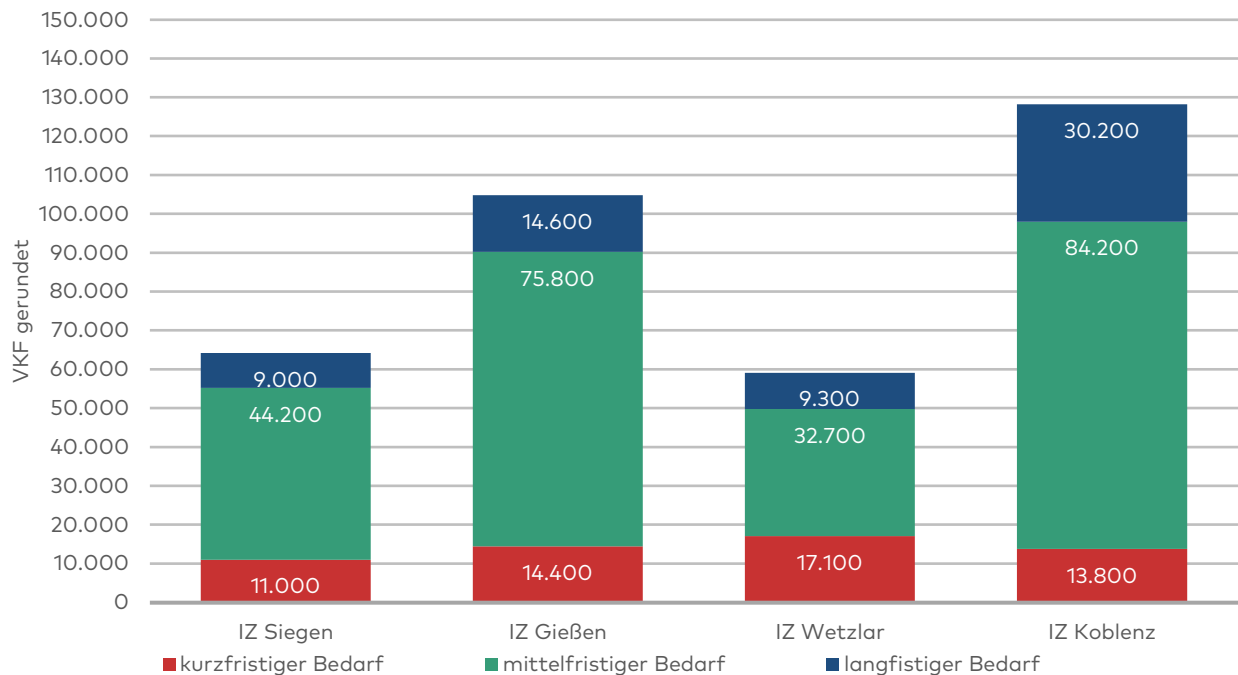


Die Frequenzmessung verdeutlicht, dass sowohl zeitlich als auch räumlich deutliche Unterschiede bestehen. Zum einen ist zu konstatieren, dass die Bahnhof-

straße unter der Woche und samstags den im Vergleich am stärksten frequentierten Standort darstellt. Dahingegen fallen die Frequenzen im Bereich der Sieg und insbesondere in der Oberstadt deutlich ab. Darüber hinaus wird ersichtlich, dass an allen Standorten samstags eine deutlich höhere Frequentierung als unter der Woche feststellbar ist, was insbesondere auf den Wochenendeinkauf zurückzuführen ist. Dies deutet an, dass Besuchende auch von außerhalb Siegens die Innenstadt am Samstag für ein Shopperlebnis aufsuchen und unterstreicht damit die Bedeutung Siegens im regionalen Kontext.

#### 7.2.2.6 Markenportfolioanalyse

Im Vergleich zu den weiteren Innenstadtzentren der Oberzentren im Umland zeigt sich, dass die Siegener Innenstadt (mit Ausnahme von Wetzlar) quantitativ über eine geringe Verkaufsfläche verfügt (siehe Abbildung 51). Auch in Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung weist das Siegener Innenstadtzentrum einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Dabei sind die Angebote der Innenstadt von Siegen v. a. auf dem mittelfristigen Bedarfsbereich konzentriert, was sich in einem überdurchschnittlichen Verkaufsflächenanteil widerspiegelt. Der kurzfristige Bedarfsbereich hingegen spielt, verglichen mit den weiteren Oberzentren, eine eher untergeordnete Rolle.



**Abbildung 51: Verkaufsfläche nach Bedarfsbereichen der nächstgelegenen Oberzentren**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 11/2020; GMA (2011): Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen; Stadt + Handel (2019): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wetzlar; GMA (2016): Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Koblenz.

Zur qualitativen Beurteilung der bestehenden Marken- und Branchenstruktur der Siegener Innenstadt wurde ein Branchencheck durchgeführt. Hierbei wird geprüft, welche Betriebstypen der innenstadtrelevanten Sortimente in der Siegener Innenstadt verortet sind. Gleichzeitig werden weitere Betriebstypen identifiziert, die der Verbesserung der Angebotsstruktur dienen können. Die zentralen Ergebnisse und Empfehlungen werden im Folgenden vorgestellt:

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt das Siegener Innenstadtzentrum bereits über die wichtigsten Betriebstypen. Jedoch sind ein weiterer Ausbau und eine Qualifizierung des Lebensmittelangebots, z. B.



durch Spezialgeschäfte, wie einem Teeladen oder ein Fischgeschäft, möglich. Infolge der Ausweitung der nördlichen Begrenzung zählt nun auch ein Lebensmitteldiscounter zur Ausstattung des ZVB, der das Angebot ergänzt.

- Bezüglich der weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs sind die meisten Branchen gut aufgestellt, weshalb lediglich ein geringer Handlungsbedarf besteht. Allerdings könnten weitere Ansiedlungen aus der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher vor dem Hintergrund des Projekts „Siegen. Wissen verbindet“ das Angebot verbessern.
- In der Bekleidungsbranche verfügt das Innenstadtzentrum über ein ausgeprägtes Angebot und die wichtigsten Betriebstypen. In den vergangenen Jahren ist, bedingt durch den Online-Handel und die Auswirkungen der Corona-Pandemie ein geringeres Expansionsbestreben bzw. eine rückläufige Entwicklung von Bekleidungsanbietern in den Innenstädten zu beobachten. Aufgrund dessen sollte es in der Siegener Innenstadt das Ziel sein, die bestehenden Betriebe zu erhalten und weitere, ggf. auch spezialisierte Bekleidungsgeschäfte als Angebotsergänzung anzusiedeln. Darüber hinaus stellt die Ansiedlung eines Fachgeschäfts für Berufsbekleidung eine Prüfoption dar.
- Auch in den weiteren innenstadtrelevanten Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs ist das Innenstadtzentrum von Siegen gut ausgestattet. Eine ähnliche Entwicklung wie in der Bekleidungsbranche ist auch hinsichtlich der Schuhanbieter festzustellen. Aufgrund dessen sind auch in dieser Warengruppe ein Erhalt der bestehenden Strukturen sowie gezielte Angebotsergänzungen sinnvoll. Im Sortimentsbereich GPK, Hausrat und Einrichtungszubehör ist zudem die Ansiedlung von spezialisierten Anbietern mit individuellem und hochwertigem Einrichtungszubehör oder Möbeln vorstellbar. Außerdem kann ein Bastelgeschäft eine sinnvolle Ergänzung des Branchenmixes darstellen.
- Gut aufgestellt ist die Siegener City ebenso bezüglich der innenstadtaffinen Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs. Zu empfehlen ist hier die Prüfung einer Ansiedlung eines Fahrradgeschäfts. Des Weiteren ist es sinnvoll, die bestehenden Betriebe, v. a. in den Bereichen Uhren/Schmuck sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik angesichts des Strukturwandels im Handel zu erhalten.

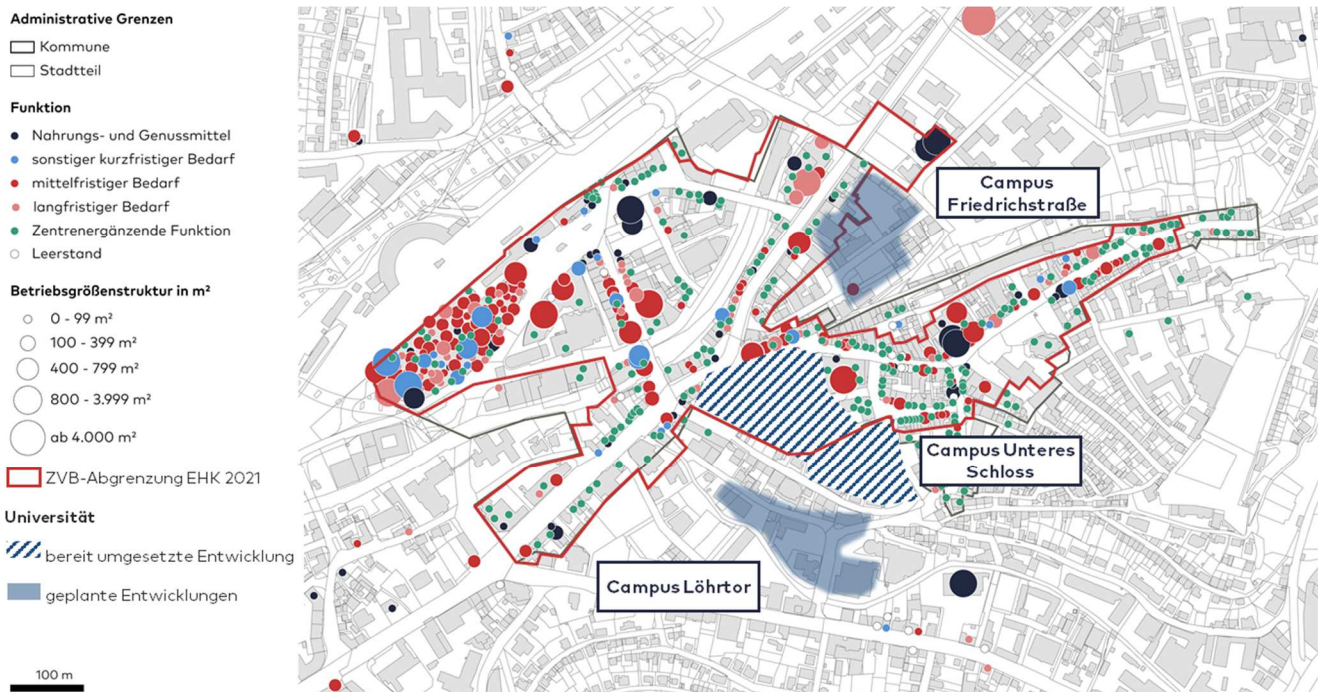
#### **7.2.2.7 Siegen. Wissen verbindet**

Mit der Gründung der Gesamthochschule Siegen im Jahr 1972 am Haardter Berg im Stadtteil Weidenau wurden die Grundsteine für die Entwicklung Siegens als Universitätsstadt gelegt. Mittlerweile sind 18.702 Studierende<sup>36</sup> an der Universität Siegen eingeschrieben. Die universitären Einrichtungen sind aktuell im Siegener Stadtgebiet verteilt. Um dieser dispersen Standortstruktur entgegenzuwirken, wurde eine Zwei-Standort-Strategie entwickelt, bei der sich die universitären Einrichtungen zukünftig auf den „Berg-Campus“ am Haardter Berg und auf den „Innenstadt-Campus“ rund um das Untere Schloss konzentrieren sollen. Verwirklicht wird dieses Ziel durch den Masterplan zum Kooperationsprojekt der Stadt Siegen und der Universität Siegen „Siegen. Wissen verbindet“.

---

<sup>36</sup> Stand: Wintersemester 2020/21.

Bisher wurde bereits der Campus Unteres Schloss errichtet, der sich aus einem Hörsaalzentrum, einer Bibliothek, einer Mensa sowie zahlreichen Bürogebäuden der Fakultät III zusammensetzt. Dabei wurde nicht nur das Gelände des Unteren Schlosses umgenutzt, sondern auch die Räumlichkeiten des Obergeschosses des Karstadt-Gebäudes. Zukünftig sollen zudem der Campus Friedrichstraße im Norden und der Campus Löhrtor im Süden des Innenstadtzentrums entwickelt werden (siehe Abbildung 52). Hier ist die Verlagerung zwei weiterer Fakultäten mit Seminarräumen und Hörsälen sowie ein Studierenden Service und eine Bibliothek geplant. Von zentraler Bedeutung wird es dabei sein, eine Verknüpfung der drei neuen Universitätsstandorte durch die Schaffung von Wegebeziehungen herzustellen. Es ist davon auszugehen, dass die universitären Entwicklungen im Innenstadtbereich positive Impulse für die Stadtentwicklung Siegens setzen werden und den in Verbindung mit den beiden Städtebauförderprojekten „Rund um den Sieberg“ und „Siegen – Zu neuen Ufern“ Synergieeffekte bilden können, die es zu nutzen gilt.



**Abbildung 52: Universitätsentwicklung in der Siegener Innenstadt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage Stadt Siegen.

Es ist zu erwarten, dass mit der Campus-Entwicklung eine deutliche städtebauliche Aufwertung einhergehen wird, die sich auch heute schon im Bereich des Unteren Schlosses zeigt. Darüber hinaus wird durch die Ansiedlung der universitären Einrichtungen auch die Nutzungsvielfalt im Innenstadtbereich gefördert und somit dem insbesondere den Einzelhandel betreffenden Strukturwandel entgegen gewirkt.

Bedingt durch die universitären Nutzungen ist eine Stärkung der innerstädtischen Frequenzen durch Studierende und Universitätsbedienstete anzunehmen, welche als Konsumenten neues Kaufkraftpotenzial in den Innenstadtbereich bringen. Dies wird aufgrund der Lage und geplanten Verbindungswege der Universitäts-einrichtungen insbesondere der Oberstadt zu Gute kommen. Zudem ist zu erwarten, dass auch die Nachfrage nach räumlich nahegelegtem Wohnungsraum in

der Innenstadt ansteigen wird, die einen Verjüngungseffekt der innerstädtischen Bevölkerung mit sich bringt.

Aus fachgutachterlicher Sicht sollte auf den Campus-Geländen zur Sicherung der Grundversorgung bzw. zur lokalen Bereitstellung der typischerweise benötigten Waren die punktuelle Ansiedlung von deutlich untergeordnetem, kleinteiligem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (bspw. Bäckerei, Lebensmittelladen) oder eines Schreibwarengeschäfts bzw. einer Buchhandlung sowie die Ansiedlung von einzelnen Gastronomiebetrieben und zentrenergänzenden Funktionen (bspw. Copy-Shop, Fitnessstudios, Co-Working Space) erfolgen. Größere Verkaufsflächen sollten auf den Campus-Geländen aufgrund der voraussichtlich entstehenden Konkurrenzsituation zum ZVB Innenstadt nicht realisiert werden.

Insgesamt ist im Zuge der Universitätsentwicklung von einer Belebung bzw. einer höheren Frequentierung der Innenstadt auszugehen, die sich bis in die Abendstunden erstreckt und damit zu einem Bedeutungsgewinn der Siegener Innenstadt beitragen wird. Hieraus ergeben sich sowohl für die Entwicklung neuer, an die Zielgruppen angepasste Handelsformate als auch Potenziale für neue Gastronomiebetriebe und weitere Dienstleistungen.

#### **7.2.2.8 Wesentliche Erkenntnisse der Struktur und Funktionalität der Siegener Innenstadt – Zusammenfassung der Stärken und Schwächen**

Die bisherigen Analysen des Siegener Innenstadtzentrums haben gezeigt, dass

- Siegen ein stark aufgestelltes, funktionierendes Innenstadtzentrum aufweist (Einzelhandelsschwerpunkt, viele zentrenergänzende Funktionen, geringe Leerstandsquote, keine erkennbaren Mindernutzungen, spezialisierter Fachgeschäftebesatz und Magnetbetriebe).
- die Siegener Innenstadt räumlich, städtebaulich und funktional in Oberstadt (kleinteiliger Besatz, oftmals inhabergeführte und individuelle Betriebe, z. T. höherwertige Angebote) und Unterstadt (zwei Shopping-Center, konsumige Einkaufsstraße, hoher Filialisierungsgrad) aufgliedert ist.
- die Besuchende eine höhere Warenvielfalt, vor allem hinsichtlich des Bekleidungs- und Gastronomieangebots, vermissen.
- die Innenstadt nicht nur Anziehungspunkt der Siegener Bevölkerung ist, sondern auch oftmals von Besuchenden aus dem Umland aufgesucht wird.
- der Bereich der Unterstadt deutlich stärker von Passanten frequentiert wird als die Lagen im Bereich der Sieg und in der Oberstadt. Weiter ist die Frequentierung der Siegener Innenstadt am Samstag als wesentlich höher einzustufen, was für Siegen als bedeutender Shoppingstandort in der Region spricht.
- Defizite des Innenstadtzentrums insbesondere hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes bestehen.
- wenngleich die Verkaufsflächenausstattung der Siegener Innenstadt im Vergleich zu weiteren Oberzentren der Region eher unterdurchschnittlich ist, ist dennoch ein guter Branchenmix gegeben. Impulse für eine Angebotsverbesserung ergeben sich insb. für die Ansiedlung spezialisierter Betriebe.
- die vergangenen und zukünftigen, großen Stadtentwicklungsprojekte („Siegen - Zu neuen Ufern“, „Siegen. Wissen verbindet“, „Rund um den

Siegborg“) maßgeblich zur Attraktivierung und Belebung der Siegener Innenstadt beitragen.

Zusammenfassend ergeben sich für das Innenstadtzentrum von Siegen spezifische interne Stärken und Schwächen sowie extern wirkende Chancen und Risiken, die in der nachfolgenden Abbildung 33 dargestellt sind. Bei der Weiterentwicklung und zukunftsfähigen Positionierung der Siegener City wird es darum gehen die Stärken weiter auszubauen und die Schwächen zu verringern sowie die Chancen nutzen und die Risiken zu reduzieren.

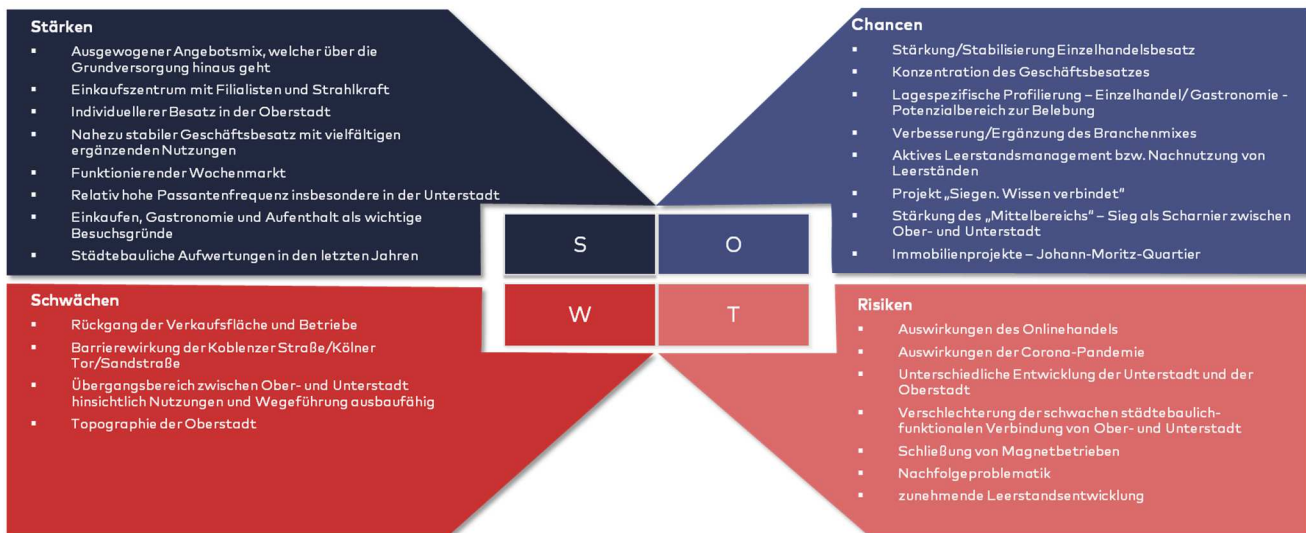


Abbildung 53: SWOT-Matrix für das Siegener Innenstadtzentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 7.2.2.9 Gesamtinnerstädtische und lagespezifischen Entwicklungsempfehlungen

Vor dem Hintergrund der vorstehenden detaillierten Analysen und Bewertungen des Siegener Innenstadtzentrums sind gesamtinnerstädtische und lagespezifische Entwicklungsempfehlungen abzuleiten.

Für das gesamte Innenstadtzentrum ergeben sich folgende allgemein Entwicklungsziele:

## ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE

- Fortschreibung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich mit Versorgungsfunktionen für die Stadt Siegen sowie die umliegenden Kommunen mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt des Einzelhandelsangebots durch die Kombination aus bekannten Filialbetrieben und individuellen, inhabergeführten Geschäften.
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen und Universität zu einem attraktiven Nutzungsmix.
- Verbesserung der Nutzungsverflechtungen und Verknüpfung der Lagebereiche.
- Nachnutzung bestehender Leerstände zur Vermeidung von städtebaulichen Abwertungsprozessen.
- Partielle städtebauliche Aufwertung in Defizitbereichen, beispielsweise weitere Maßnahmen entlang der Arkaden der oberen Kölner Straße in der Oberstadt.

- Schaffung von Potenzialflächen durch die Aktivierung von bestehenden Leerständen, der Zusammenlegungen von Ladenlokalen zur Schaffung von marktdäquaten Verkaufsflächen sowie durch Umstrukturierungen des Einkaufszentrums City-Galerie.

Wie im vorherigen Kapitel 7.2.2.2 aufgezeigt wurde, können unterschiedliche Lagen im Innenstadtzentrum Siegen identifiziert werden. Da sich die Lagen hinsichtlich ihres Bestandes, ihrer Funktionalität und städtebaulichen Qualität z. T. stark voneinander unterscheiden, ist es zielführend unterschiedliche Entwicklungsempfehlungen für die verschiedenen Lagen zu treffen.

---

### 1) LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNG – HAUPTLAGE

- Schwerpunktbereich für die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.
- Sicherung und Stärkung des Branchenmixes und der Angebotsvielfalt mit dem Ziel, das Zentrum nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen. Dies ist insbesondere durch Entwicklungen im Bestand und durch die Inwertsetzung von Leerständen möglich.
- Fokus auf den Erlebniseinkauf und serviceorientierten Angeboten, verstärkte Spezialisierung des Einzelhandels und der Gastronomie sowie die Schaffung von weiteren freizeitorientierten und kulturellen Nutzungen z. B. durch Ansiedlung spezieller Stand-Alone Angebote zur Abgrenzung zur stationären und digitalen Konkurrenz.
- Stärkung der oberen Oberstadt, insb. Nachnutzung von Ladenlokalen
- Stärkung der Wegebeziehungen zwischen Unter- und Oberstadt und Verbesserung der Scharnierfunktion durch städtebauliche Umstrukturierungen und funktionale Aufwertungen insbesondere durch Ansiedlung von Gastronomieangeboten im Übergangsbereich/Im Bereich der Sieg.

---

### 2) LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNG - NEBENLAGEN

- Erhalt und Stärkung des aktuellen Geschäftsbesatzes sowie Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftendem Potenzial.
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt.
- Stärkung der Handelsfunktion in der **Sandstraße**. Ausrichtung der Ladenlokale auf die Sieg; Nutzung des Potenzials, Frequenzerhöhung und Belebung der neuen Uferanlage durch Ansiedlung von Gastronomiebetrieben.
- Im Bereich der **Alten Poststraße** Erhalt und Stärkung des kleinteiligen, spezialisierten Besatzes sowie Ausrichtung auf die studentische Nachfrage und Verbesserung der Verweilmöglichkeiten.
- Erhalt der Nahversorgungsfunktion des **Krönchen Centers**.
- Weitere Bespielung des **Marktplatzes** durch gastronomische Angebote und Stärkung des Wochenmarktes.

---

### 3) LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNG - ERGÄNZUNGSBEREICH

- Bereiche zur funktionalen Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums.
- Bestandssicherung und Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen.

Neben den allgemeinen Entwicklungszielen für das Innenstadtzentrum sowie den Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Lagen ist eine Förderung der identifizierten Innenstadtquartiere nach deren individuellen Stärken und Schwächen zu empfehlen. Dabei sollten Alleinstellungsmerkmale und die entsprechenden Struk-



turen der Quartiere berücksichtigt und weiter gefördert werden. Durch quartiers-spezifische Profilierungen in den Bereichen Angebotsstrukturen, Branchenmix, der Zielgruppen und städtebauliche Gestaltung können die kleinteiligen Lagen des Innenstadtzentrums positioniert und attraktiviert werden, wodurch diese auch auf gesamtinnerstädtischer Ebene zu einer deutlichen Steigerung der Attraktivität beitragen.

Insbesondere hinsichtlich der **Angebotsstruktur und des Branchenmixes** ist es förderlich, an bestehende Eigenschaften und Strukturen anzuknüpfen. Für Siegen bedeutet dies, den großflächigeren und filialisierten Einzelhandel weiterhin in der Unterstadt insb. in den Einkaufszentren und entlang der Bahnhofstraße zu konzentrieren. Die Oberstadt sollte weiterhin für den kleinteiligen und individuellen Einzelhandel bereitgehalten werden und damit ein eher spezialisiertes Angebot bereitstellen. Von Bedeutung ist lageunabhängig zudem, ein spezielles Stand-Alone-Angebot zu schaffen, um sich von der stationären und digitalen Konkurrenz abzuheben. Erfolgreich ist dabei oftmals die Kopplung von Einzelhandel und weiteren Angeboten. So kann der klassische Fahrradhandel mit einer integrierten Werkstatt einen weiteren Anziehungspunkt durch den geleisteten Service für die potenziellen Kundschaft schaffen und zur Kundenbindung beitragen. Auch die begleitende Veranstaltung von geeigneten und auf den Einzelhandel abgestimmten Events, z. B. Weinprobe, Modenschau, Sport- oder Gaming-Turnier, oder Kursen, z. B. Backwerkstatt, Koch- oder Fotokurse, können den stationären Einzelhandel weiter attraktivieren.

Denkbar wären auch Hybridkonzepte, die eine Kombination aus Einzelhandel und Gastronomie darstellen, eine gute Möglichkeit, der Kundschaft eine Vielfalt an Angeboten zu bieten.

Gastronomiebetriebe gewinnen als Funktionen in den Innenstädten in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung. Neben Entertainment und Innenstadterlebnis schaffen Gastronomieangebote weitere Verweilmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität. Dementsprechend ist der Ausbau von Gastronomie und v. a. auch die vielfältige Aufstellung der Gastronomieangebote für die Siegener Innenstadt zu empfehlen. Insbesondere das direkte Umfeld der neu gestalteten Uferanlage der Sieg sowie die attraktive Altstadt Siegens bieten hierzu geeignete Standorte.

Auch bezüglich der **städtebaulichen Gestaltung** lassen sich spezifische Entwicklungsempfehlungen ableiten. Vor dem Hintergrund der übergeordneten Trends der Reurbanisierung oder Wiederentwicklung spezieller urbaner Orte („Power of Places“) erscheinen die Ausstattungsmerkmale der Innenstädte relevanter. Insbesondere der Anspruch nach Multifunktionalität aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit wächst zunehmend und erfordert eine flexible und attraktiv Stadtgestaltung.

Von der Bevölkerung Siegens wurde im Zuge der Online-Befragung für das Innenstadtzentrum außerdem eingebracht, weitere innerstädtische Grünflächen zu schaffen, den Bahnhof als eines der Eingangstore zur Siegener Innenstadt zu modernisieren sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Letztere kann beispielsweise durch die Installation attraktiver Sitzgelegenheiten, Schaffung von kleinteiligen Begrünungs- und Dekorationselementen, Kommunikation- und Spielinseln und durch eine gezielte Sicherung von Sauberkeit und Ordnung erreicht werden.

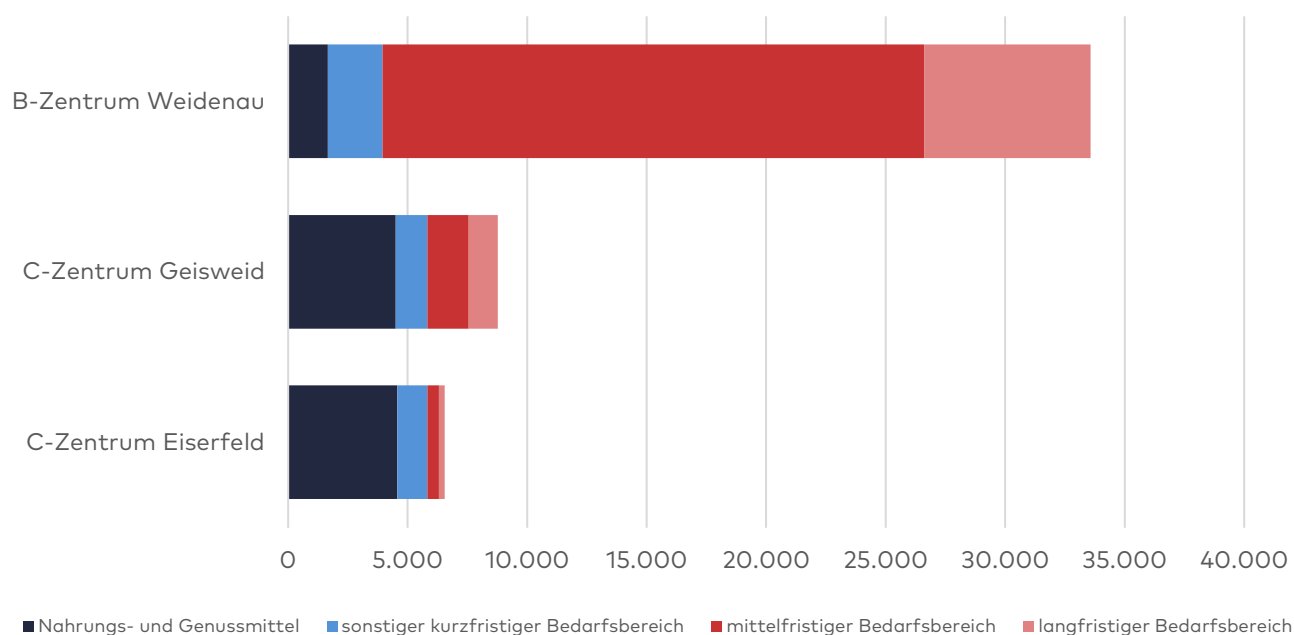
Geprägt wird das Innenstadtzentrum zudem von unterschiedlichen und engagierten Gewerbe- und Kulturgemeinschaften sowie örtlichen Märkten und Festen, welche Einzugsgebiete aufweisen, die deutlich über den täglichen Einzugsbereich des Einzelhandels hinausgehen. Das Siegener Stadtfest, die Nacht der Musik oder der Weihnachtsmarkt bilden jährliche Fixpunkte in den Veranstaltungskalendern. Diese bedeutenden Veranstaltungen können auch für den örtlichen Einzelhandel eine Chance darstellen, sich dem erweiterten Publikum zu präsentieren.

Hier bieten aus gutachterlicher Sicht **verkaufsoffene Sonntage** eine Möglichkeit die Besonderheiten der lokalen Einzelhandelslagen im Rahmen der Veranstaltungen den Besuchenden und Gästen in Siegen vorzustellen. Die Veranstaltung von verkaufsoffenen Sonntagen ist dabei an die Regelungen des Ladenöffnungsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen geknüpft. Dieses definiert klare Sachgründe, welche die Veranstaltung von verkaufsoffenen Sonntagen begründen können. Hier gilt es vor allem den räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den lokalen Veranstaltungen darzulegen. Um einen rechtssicheren Umgang mit den Anforderungen des Ladenöffnungsgesetz zu ermöglichen, empfiehlt sich eine dezidierte Auseinandersetzung mit den möglichen Anlässen und den formulierten Sachgründen der Gesetzgebung. Denkbar ist die Öffnung der Geschäfte an verkaufsoffenen Sonntagen insbesondere im Innenstadtzentrum sowie den (besonderen) Stadtteilzentren Siegens. Im Sinne einer fokussierten und zielgerichteten Förderung der Siegenger Innenstadt, ist eine alleinige Öffnung der Geschäfte der Innenstadt zu empfehlen. Somit werden die Kundenströme auf das Innenstadtzentrum fokussiert und nicht auf zwei bis drei Standorte im Siegenger Stadtgebiet verteilt.

### 7.2.3 Stadtteilzentren

Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Siegen aus dem Jahr 2013 wurde das Zentrum Weidenau als B-Zentrum und die Zentren Geisweid und Eiserfeld als C-Zentren ausgewiesen. Zur Bewertung und Einschätzung der Zentren werden zunächst die relevanten quantitativen Ausstattungsmerkmale gegenübergestellt. Dabei wird neben der Gesamtverkaufsfläche auch die Verteilung der Verkaufsfläche über die einzelnen Bedarfsstufen berücksichtigt (siehe Abbildung 54)





**Abbildung 54: Verkaufsflächenausstattung nach Bedarfsbereichen in den B- und C-Zentren Siegens**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche Erhebung Stadt + Handel 11/2020 und Aktualisierung 05/2021; Abgrenzung der ZVB gemäß EHEK 2013.

Auf quantitativer Ebene sind deutlich Unterschiede hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung der Zentren zu erkennen. Das B-Zentrum Weidenau in seiner ZVB-Abgrenzung 2013 weist mit rd. 33.600 m² Verkaufsfläche ein hohes gesamtstädttebauliches Gewicht auf (rd. 14 %) und verfügt damit über eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Stadt Siegen. Die C-Zentren Geisweid und Eiserfeld weisen hingegen mit rd. 9.000 m² bzw. rd. 6.600 m² Verkaufsfläche (anteilig rd. 4 % bzw. 3%) eine deutlich geringere Ausstattung auf. Während im ZVB Geisweid rd. 35 % der Gesamtverkaufsfläche den Sortimenten des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen ist, spielen diese Sortimente im ZVB Eiserfeld, welches im Wesentlichen durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt ist, eine deutlich untergeordnete Rolle. Aufgrund dessen wird der ZVB Eiserfeld zukünftig als Nahversorgungszentrum eingestuft.

# ZVB BESONDERES STADTTEILZENTRUM WEIDENAU

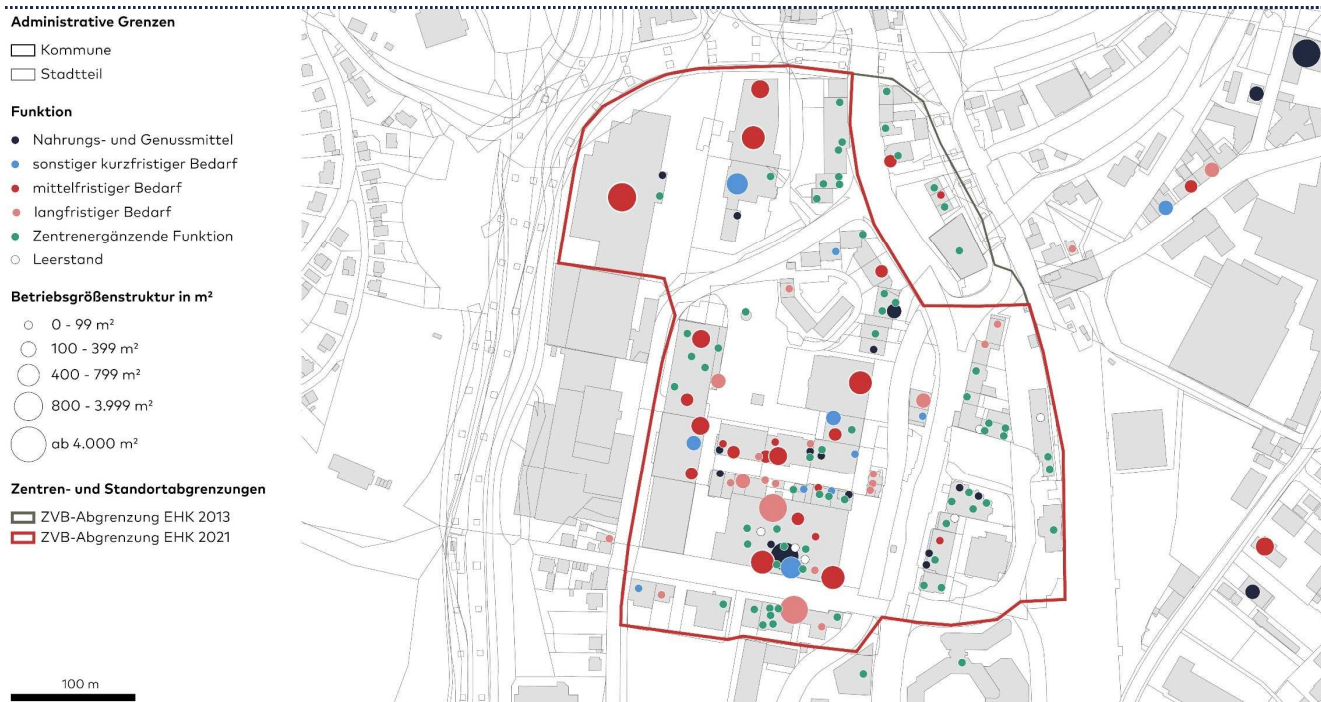
## Räumliche Analyse und Siedlungsstruktur

Versorgungsbereich

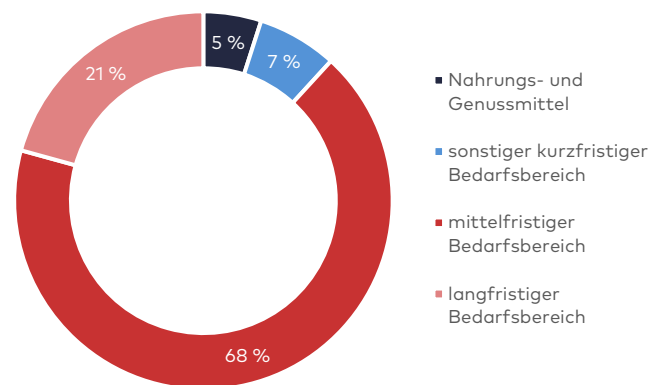
Stadtteil sowie umliegende Stadtteile

Einwohnende im Versorgungsbereich

86.405



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2013	→	2021
Anzahl der Betriebe	85	-21 %	67
Anteil der Betriebe *	5 %	+5	10 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	36.800	-9 %	33.600
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	7 %	+7	14 %
Anzahl der Leerstände	8	-25 %	6
Leerstandsquote in %	8 %	-	8 %
zentrenergänzende Funktionen	57	+18 %	67

### Magnetbetriebe

Obi, TK Maxx, Wagener, Media Markt, Rewe, Smyths Toys

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung der Leerstände 05/2021; Einwohner: Stad Siegen (Stand: 30.06.2020); Kartengrundlage: Stadt Siegen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

## ZVB BESONDERES STADTEILZENTRUM WEIDENAU

### Räumliche Integration



Westlich des Bahnhofs Siegen-Weidenau; Universität Siegen nördlich gelegen; Frei- und Waldflächen im Westen angrenzend; zentrale Lage im Stadtgebiet Siegen; nördlich des Innenstadtzentrums gelegen; überwiegend eingerahmt in zentrale Verkehrsachsen (B54, B 62, Weidenauer Straße und Bahntrasse); städtebauliche Integration aufgrund der eingeschränkten räumlich-funktionalen Verbindung zu Wohnbebauung nur eingeschränkt gegeben.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Sehr gute innere und äußere verkehrliche Erreichbarkeit über zwei Bundesstraßen und die Weidenauer Straße; Parkhaus und Parkplätze im ZVB verteilt; gute ÖPNV-Anbindung durch direkt östlich gelegenen ZOB, Bahnhof Weidenau und Bushaltestellen; Anbindung an Radverkehrsnetz; Radabstellmöglichkeiten vorhanden; Siegerlandzentrum mit Fußgängerzone; Orientierung durch Beschilderung gegeben.

### Versorgungsfunktion



gute Versorgungsfunktion aufgrund des breitgefächerten Angebots insb. für den Stadtteil Weidenau sowie für das nördliche und zentrale Stadtgebiet Siegens; Wochenmarkt auf zentralem Parkplatz; Wechselwirkungen mit ZVB Innenstadtzentrum aufgrund der räumlichen Nähe und verkehrlichen Verbindung; hinsichtlich Funktionsausstattung leicht überdimensioniert; nimmt relevante Versorgungsfunktionen im Siegener Stadtgebiet ein.

### Einzelhandelsbesatz



Setzt sich im Wesentlichen aus Siegerlandzentrum und großflächigen Fachmarktstrukturen im Norden zusammen; Waren überwiegend des mittelfristigen Bedarfsbereichs mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau; hohe Einzelhandelsdichte im Siegerlandzentrum mit Ladenpassage; abnehmender Besatz entlang der Weidenauer Straße und Poststraße; geringe Anzahl an Leerständen; Siegerlandzentrum und nördlicher Bereich (Obi, TK Maxx) als Hauptfrequenzlage; Warenpräsentation aufgrund baulicher Struktur teilweise eingeschränkt.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Überwiegend kleinteiliger Besatz ergänzt um großflächige Angebote; Verkaufsflächenschwerpunkte westlich der Weidenauer Straße, östlich Weidenauer Straße vereinzelte Einzelhandelsbetriebe und viele zentrenergänzende Funktionen, Magnetbetriebe überwiegend im mittelfristigen Bedarfsbereich; Filialisten meist discount- bis preisorientiert; Angebot aus Filialisten mit hohem Bekanntheitsgrad und inhabergeführten Ladenlokalen bzw. regionalen Filialisten; keine größeren Angebotslücken vorhanden; meist Zieleinkauf als Besuchgrund.

### Zentrenergänzende Funktionen



Hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen, meist einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzt um gastronomische Angebote; Lageschwerpunkte entlang der Weidenauer Straße und Poststraße; Gastronomie eher imbissorientiert und v. a. im Einkaufszentrum lokalisiert; Cafés befinden sich am Hauptmarkt.

### Städtebauliche Struktur



Überwiegend ebenerdig; Prägung durch mehrstöckiges Siegerlandzentrum sowie die nördlich anschließenden Fachmärkte; Weidenauer Straße und Sieg mit Trennwirkung; Fußgängerzone im Siegerlandzentrum und im Bereich Hauptmarkt; im Norden starke Prägung durch Parkflächen und fließenden Verkehr.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Heterogene Bausubstanz; renovierungsbedürftige Gebäude neben modernen Bauten; Siegerlandzentrum als kompakter Baukörper aus den 90er Jahren; Sauberkeit und Ordnung geben; Freiräume (entlang der Sieg, Passage des Einkaufszentrums) mit eingeschränkter Aufenthaltsqualität; Weidenauer Straße sowie nördlicher Teilbereich des ZVB verkehrsbelastet; Parkplatz mit Wochenmarkt mit Bodenbelag im schlechten Zustand; Rücklagen und Hinterhöfe teilweise ungepflegt.

### Markante Entwicklungen seit 2013



Keine strukturprägenden Änderungen in den vergangenen Jahren mit Ausnahme Ersatz von Toys „R“ Us durch Smyths Toys; insgesamt Rückgang der Einzelhandelsbetriebe bei gleichzeitiger Zunahme der zentrenergänzenden Funktionen zu beobachten.

### Ergebnisse der empirischen Bausteine

#### Kundschafts- und Besuchendenbefragung

- Einkaufen als Hauptbesuchsgrund
- Rewe, MediaMarkt und DM als häufig besuchte Betriebe
- insgesamt überdurchschnittliche Bewertung der abgefragten Aspekte im Vergleich zu weiteren Zentren in Siegen
- gute Bewertung der Aspekte Erreichbarkeit mit dem Pkw und dem ÖPNV sowie Parkplatzangebot und -verfügbarkeit
- Fassadengestaltung/Architektur und Atmosphäre/Flair mit unterdurchschnittlichen Bewertungen
- Wünsche der Befragten insb. grünere und ansprechendere Gestaltung mit Aufenthaltsqualität sowie ein vielfältigeres Gastronomieangebot

#### Passantenfrequenzmessung

- durchschnittliche Passantenfrequenz in der Stunde: 341 (mittwochs) und 265 (samstags)
- deutlich stärker frequentiert als die ZVB Geisweid und Eiserfeld
- Zunahme der Passantenfrequenzen mittwochs am Nachmittag bzw. gegen Abend → deutet auf einen vermehrten Besuch des Zentrums durch Berufstätige hin
- Samstag mit deutlich geringeren Frequenzen

#### Entwicklungsperspektive



gute Entwicklungsperspektive aufgrund der vielfältigen Angebotsstruktur (Nahversorgung, innenstadtrelevante Sortimente und fachmarktähnlicher Standort).

#### Gesamtbewertung (Fazit)



Zentrum bestehend aus einem kleinen Einkaufszentrum mit überdachter Passage und anschließender Einzelhandelsagglomeration mit Fachmarktzentrumcharakter mit sehr guter verkehrlicher Erreichbarkeit; vielfältiger Einzelhandelsbesatz gegeben; Schwerpunkt der zentrenergänzenden Funktionen, v. a. Dienstleistungen, entlang der Weidenauer Straße; Weidenauer Straße mit deutlicher Trennwirkung; Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität eingeschränkt; größtenteils Beibehalt der bisherigen ZVB-Abgrenzung; engere Abgrenzung im Nordosten entlang der Weidenauer Straße aufgrund des stark ausgedünnten Einzelhandelsbesatzes. Nach der neuen ZVB-Abgrenzung befinden sich 65 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 33.300 m² und 6 Leerstände im ZVB Weidenau.

#### Entwicklungsziele

- Fortschreibung als **besonderes Stadtteilzentrum** mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Weidenau und angrenzende Bereiche mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Sicherung der vorhandenen Angebotsstrukturen
- **Qualitative Weiterentwicklung** des Einzelhandelsgebotes, insb. des Branchenmixes
- Erhalt der **Funktionsmischung** aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung
- Schaffung von marktagäquaten und zukunftsfähigen Flächen bzw. Potenzialflächen durch **Umgestaltung des Siegerlandzentrums**
- **Aufwertungsmaßnahmen** hinsichtlich des öffentlichen Raums (z. B. Grünflächen, Möblierung, Aufenthaltsqualität) und der Immobilien insb. des Siegerlandzentrums (z. B. Fassaden- und Innengestaltung des Hauptgebäudes und der Ladenpassage)
- Wichtig: ZVB Weidenau soll die Versorgungsfunktion des **Innenstadtzentrums ergänzen**, weshalb Wechselwirkungen zwischen den Zentren zu beachten sind.



# ZVB STADTEILZENTRUM GEISWEID

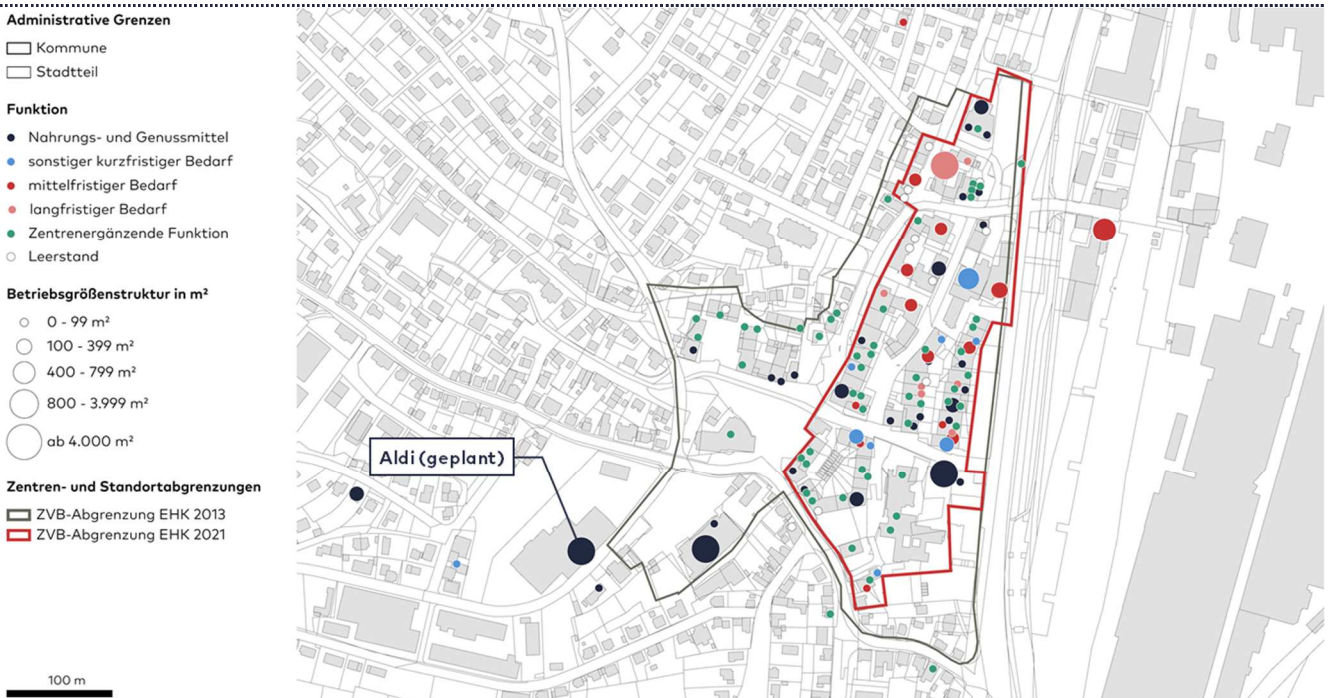
## Räumliche Analyse und Siedlungsstruktur

Versorgungsbereich

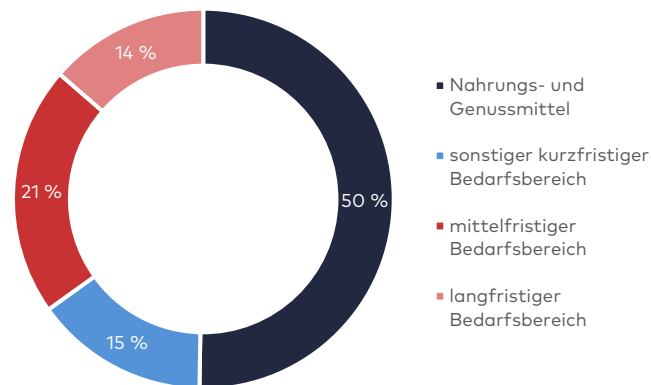
nördliches Stadtgebiet von Siegen

Einwohnende im Versorgungsbereich

20.554



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2013	→	2021
Anzahl der Betriebe	60	-8 %	55
Anteil der Betriebe *	4 %	+4	8 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	8.100	+11 %	9.000
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	2 %	+2	4 %
Anzahl der Leerstände	15	+7 %	16
Leerstandsquote in %	20 %	+3	23 %
zentrenergänzende Funktionen	57	+2 %	58

### Magnetbetriebe

Rewe, Lidl, Rossmann, Aldi (perspektivisch)

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung der Leerstände 05/2021; Einwohner: Stad Siegen (Stand: 30.06.2020); Kartengrundlage: Stadt Siegen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

## ZVB STADTEILZENTRUM GEISWEID

### Räumliche Integration



Lage im nördlichen Stadtgebiet von Siegen; überwiegend umgeben von Siedlungsbereichen; östlich verläuft die Geisweider Straße mit weiter östlich anschließenden Gewerbe- und Industrieflächen; in mikroräumlicher Hinsicht städtebaulich integriert.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Gute verkehrliche, innerstädtische Erreichbarkeit über die Geisweider Straße; B 54 mit regionaler Anbindung; diverse Parkmöglichkeiten ebenerdig über den ZVB verteilt vorhanden; gute ÖPNV-Anbindung durch ZOB im Norden des ZVB sowie mehrere Bushaltestellen; ZVB mit Fahrrad über Radwege und Straßen gut erreichbar; Fußgängerzone entlang der Rathausstraße; Beschilderung nur teilweise vorhanden.

### Versorgungsfunktion



Nimmt für die nördlichen Siedlungsbereiche des Stadtgebiets eine zentrale Versorgungsfunktion ein; Wechselwirkungen mit Sonderstandort Birkenbacher Hütte.

### Einzelhandelsbesatz



Einzelhandel geprägt von Angeboten aus den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, weitere kurzfristige Warengruppen und mittelfristige Angebote; durch ethnische Lebensmittelmärkte und ethnische Fachgeschäfte geprägt; Preisniveau niedrig bis mittel; hohe Einzelhandelsdichte in und um die Fußgängerzone; Rathausstraße mit Knochenstruktur Rossmann und Rewe als Hauptfrequenzlage; relativ hohe Leerstandsquote; Leerstände verteilen sich im ZVB; aktuell nur vereinzelter Einzelhandelsbesatz im Westen des ZVB.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Überwiegend kleinteilige Bestandsstruktur; Ergänzung um großflächige Betriebe insb. des kurzfristigen Bedarfsbereichs; Mit Neuansiedlung des Rewe neuer Magnetbetrieb im Süden des ZVB; Drogeriefachmarkt als weitere Ankernutzung im nördlichen ZVB; sehr geringer Filialisierungsgrad; Angebotslücke im mittelfristigen Bedarfsbereich abseits von Bekleidung und Schuhe/Lederwaren; Zieleinkauf der Besuchenden vorherrschend; spezialisiertes Angebot aufgrund vieler kleinerer, inhabergeführten ethnischen Märkte.

### Zentrenergänzende Funktionen



Hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen; Betriebe im gesamten ZVB verteilt; Dienstleistungsangebot überwiegt; stadtteilzentrumstypische Zusammensetzung der vorhandenen Dienstleistungen; Rathaus und universitäre Einrichtungen; Gastronomie imbibisorientiert; vereinzelt Mindernutzungen (Spielhallen) gegeben, jedoch keine räumliche Konzentration.

### Städtebauliche Struktur



Keine zusammenhängende Struktur des Zentrums aufgrund der diversen Verkehrsstraßen; v. a. Marktstraße und Sohlbacher Straße mit Trennwirkung; kompakte und große Gebäudekörper; Eingang zu ZVB nicht deutlich; mit Friedrichsplatz und Klafelder Markt zwei Stadtplätze vorhanden; ZVB größtenteils versiegelt.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Zustand der Immobilien variiert; überwiegend Gebäude aus der Nachkriegszeit; Stadtgrün nur vereinzelt vorhanden; Sitzmöglichkeiten gegeben; einfache versiegelte Gestaltung der Stadtplätze und damit eingeschränkte Aufenthaltsqualität; ZVB sehr von Pkw-Nutzung geprägt.

### Markante Entwicklungen seit 2013



Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe am südlichen Ende der Fußgängerzone und damit Bildung einer Knochenstruktur mit dem Drogeriefachmarkt als nördlichen Pol; vermehrte Ansiedlung von ethnischen Betrieben; Umbaumaßnahmen der Gebäudestruktur des Rathauses durch Schaffung eines Durchgangs und damit stärkere Frequentierung im Süden zu erwarten; perspektivische Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters westlich des neu abgegrenzten ZVB (s. Kap. 8.4.3)

### Ergebnisse der empirischen Bausteine

#### Kundschafts- und Besuchendenbefragung

- Aufsuchen von Einzelhandel und Dienstleistungen als wesentliche Besuchsgründe
- eher unterdurchschnittliche Gesamtbewertung des Zentrums
- gute Bewertung der Erreichbarkeit zu Fuß und mit diversen Verkehrsmitteln sowie der Parkkosten und -möglichkeiten und der Ladenöffnungszeiten
- unterdurchschnittliche Bewertung der Aspekte Fassadengestaltung/Architektur, Atmosphäre/Flair und Möglichkeiten zum Verweilen
- Wünsche der Geisweider Befragten: attraktive städtebauliche Gestaltung, ansprechende Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt, mehr Sicherheit und Sauberkeit, vielfältigeres Angebot an Einzelhandel und Gastronomie



## Passantenfrequenzmessung

- Messung der Passantenfrequenzen in der Fußgängerzone der Rathausstraße
- durchschnittliche Passantenfrequenzen in der Stunde: 111 (samstags) und 123 (mittwochs)
- hohe Passantenfrequenzen Samstagvormittag aufgrund des Wochenmarktes; dennoch insgesamt geringeres Besuchenaufkommen am Samstag
- Fußgängerzone wird wochentags v. a. zu den Mittagsstunden vermehrt aufgesucht

## Entwicklungsperspektive



Positive Entwicklungen in den vergangenen Jahren mit Impulsen für die Weiterentwicklung des Zentrums; dennoch ZVB Geisweid als Stadtteilzentrum im Spannungsfeld von größeren Zentren (IZ, Weidenau) unter Druck; dementsprechend tendenziell gleichbleibende zukünftige Entwicklung.

## Gesamtbewertung (Fazit)



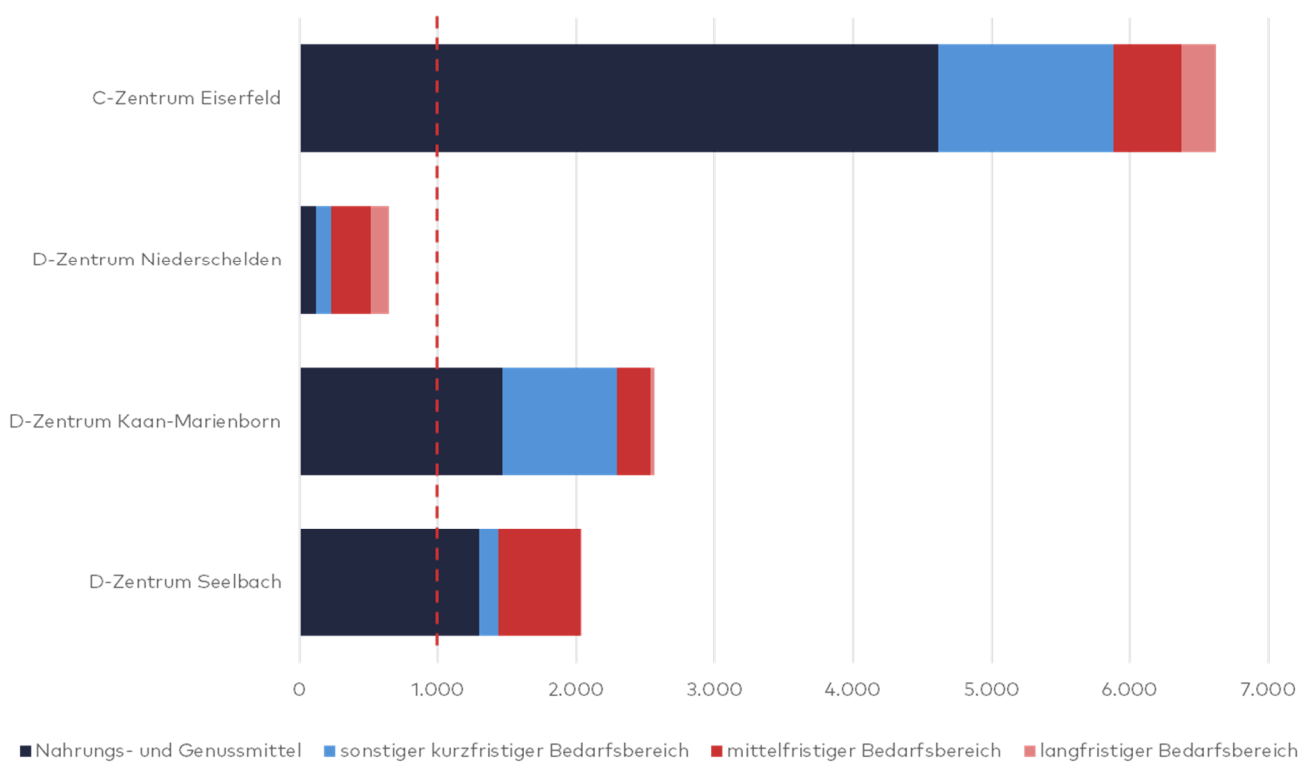
**Wichtiger Versorgungsschwerpunkt für die Bevölkerung des nördlichen Stadtgebiets von Siegen; Einzelhandelsangebot insb. von Nahrungs- und Genussmitteln geprägt und kleinteilige Ergänzung weiterer Sortimente; Besatz durch ethnisch geprägt Angebote gekennzeichnet; kleine Fußgängerzone im Zentrum des ZVB vorhanden; neuangesiedelter Lebensmittelsupermarkt als positiver Impulsgeber für das Stadtteilzentrum; breite Bandbreite an zentrenergänzenden Funktionen.**  
Engere und parzellenscharfe Abgrenzung des neuen ZVB aufgrund fehlender Angebotsstrukturen im Norden, Osten und Süden; weitere Eingrenzung im Westen, da Lagebereiche westlich der Marktstraße, am Klafelder Markt und entlang der Sohlbacher Straße lediglich einen ausgedünnten Einzelhandelsbesatz und deutliche Lücken im Bestand aufweisen; darüber hinaus bedingen der fehlende städtebaulich-funktionale Zusammenhang und die starke Barrierewirkung der Sohlbacher Straße eine engere Abgrenzung im Südwesten. Nach der neuen ZVB-Abgrenzung befinden sich 49 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 7.500 m² und 14 Leerstände im ZVB Geisweid.

## Entwicklungsempfehlungen

- Festlegung als **Stadtteilzentrum**
- zentraler Versorgungsstandort für die nördlichen Stadtteile der Stadt Siegen mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- **Stärkung** insb. der mittel- und langfristigen Angebote
- **Qualitative Weiterentwicklung** des Einzelhandelsangebots, insb. hinsichtlich des Branchenmixes
- Erhalt und Förderung der **kleinteiligen** und der **ethnisch orientierten Angebotsstrukturen** als Alleinstellungsmerkmal
- Schaffung von marktakquaten und zukunftsfähigen Flächen bzw. Potenzialflächen durch **Nachnutzung** bzw. **Zusammenlegung** bestehender Leerstände
- **Verbesserung** des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Fassaden)
- **Ausweisung** des südlich des ZVB gelegenen Lebensmittelstandort und der perspektivischen Neuansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters als **(besonderen) Nahversorgungsstandort** (siehe Erläuterungen hierzu Kapitel 8.4.3)

## 7.2.4 Nahversorgungszentren

Nachfolgend werden das bisherige (Bewertung aus EHEK 2013) C-Zentrum Eiserfeld sowie die bisherigen D-Zentren Kaan-Marienborn, Niederschelden und Seelbach näher analysiert. Die nachfolgende Abbildung 55 zeigt die quantitativen Ausstattungsmerkmale der Zentren nach Gesamtverkaufsfläche sowie Verkaufsfläche nach Bedarfsbereichen. Gut ausgestattete Nahversorgungszentren sollten i. d. R. rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein attraktives und marktgängiges Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie kleinteilige ergänzende Nutzungen der mittelfristigen Bedarfsstufe aufweisen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> und/oder weiteren fehlenden Ausstattungsmerkmalen (z. B. kein marktgängiger Lebensmittelmarkt, fehlende zentrenergänzende Funktionen) ist hingegen von einer nur eingeschränkten Versorgungsfunktion auszugehen, die ggf. nicht über den Nahbereich hinaus wirkt. Dies trifft auf das D-Zentrum Niederschelden zu. Bei den weiteren Nahversorgungszentren ist angesichts der quantitativen Ausstattung davon auszugehen, dass diese ihren Versorgungsauftrag bedienen können. Der ZVB Eiserfeld überschreitet die genannte Verkaufsflächendimension deutlich, weist zu großen Anteilen nahversorgungsrelevante Sortimente auf und ist daher auch als Nahversorgungszentrum einzustufen.



**Abbildung 55: Quantitative Ausstattungsmerkmale der Nahversorgungszentren**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020 und Aktualisierung 05/2021.

Die insgesamt vier Nahversorgungszentren, die im Stadtgebiet von Siegen bestehen, werden nachfolgend hinsichtlich ihrer funktionalen und städtebaulichen Merkmale analysiert.

# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM EISERFELD

## Räumliche Analyse und Siedlungsstruktur

Versorgungsbereich

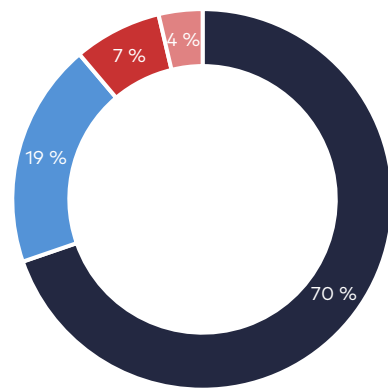
südliches Stadtgebiet von Siegen

Einwohnende im Versorgungsbereich

15.437



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	2013	→	2021
Anzahl der Betriebe	21	+14 %	24
Anteil der Betriebe *	3 %	+1	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.800	+14 %	6.600
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	1 %	+2	3 %
Anzahl der Leerstände	3	- 67 %	1
Leerstandsquote in %	13 %	-	4 %
zentrenergänzende Funktionen	24	-	24

### Magnetbetriebe

Edeka, Frischemarkt Dornseifer, Aldi, DM

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung der Leerstände 05/2021; Einwohner: Stad Siegen (Stand: 30.06.2020); Kartengrundlage: Stadt Siegen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM EISERFELD

### Räumliche Integration



Fluss Sieg bildet die westliche Grenze des ZVB; umliegende Bereiche überwiegend Wohnbebauung; städtebauliche Integration damit gegeben; Lage im Süden Siegens.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des weiteren Stadtgebiets über die B 62 sowie diverse Landesstraßen; Auffahrt zur A 45 nur wenige Pkw-Minuten entfernt; direkt an Eiserfelder Straße (L 531) gelegen; ausreichende Parkplatzverfügbarkeit durch Parkplätze der Lebensmittelmärkte; Anbindung an den ÖPNV über Bushaltepunkte im ZVB; Bahnhof Eiserfeld ca. 1 km entfernt; ZVB an Radwegenetz angebunden.

### Versorgungsfunktion



Gute Versorgungs- und Angebotsfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren; übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für das südliche Stadtgebiet; ZVB Niederschelden nur wenige Kilometer entfernt, daher Wechselwirkungen möglich.

### Einzelhandelsbesatz



Relativ geringe Einzelhandelsdichte und aufgelockerter Besatz insb. entlang der Eiserfelderstraße; mittleres Qualitäts- und Preisniveau; Einzelhandelsbetriebe überwiegend westlich der Eiserfelder Straße lokalisiert; geringere Handelsfunktion im südlichen Bereich; Frequenzen insbesondere zwischen den Lebensmittelmärkten und dem Drogeriefachmarkt.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotene Sortimente fast ausschließlich aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, hier insb. Nahrungs- und Genussmittel; geringe Angebotsstrukturen im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich; Magnetbetriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich mit modernem Marktauftritt; neben Magnetbetrieben nur wenige kleine, inhabergeführte Ladenlokale; Angebotslücken im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich; ZVB auf Zieleinkauf ausgelegt.

### Zentrenergänzende Funktionen



Für ein Zentrum dieser Größe alle wichtigen Dienstleistungen vorhanden; einzelhandelsnahe Dienstleistungen überwiegen deutlich; Verortung überwiegend im Süden des ZVB; Gastronomie imbissorientiert; Angebot wird ergänzt um ein Restaurant und eine Eisdiele; mehrere Einrichtungen der Wohlfahrtsverbände; Spielhalle an der Eiserfelderstraße verortet.

### Städtebauliche Struktur



Verkehrlich stark frequentierte Eiserfelderstraße mit Trennwirkung; ebenerdige Topografie; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang gegeben; großflächige Betriebe mit weitreichenden Parkmöglichkeiten und daher mit hohem Versiegelungsgrad westlich der Eiserfelderstraße; aufgelockerte Bebauung abseits der Magnetbetriebe; ansprechende Gestaltung der südlichen Eingangssituation sowie attraktive Bebauung.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Überwiegend gute Bausubstanz der Gebäude; ortstypische und attraktive Gebäude im südöstlichen Teilbereich des ZVB; durchmischte Bebauung in nördliche Richtung; starke Prägung durch Verkehr entlang der Eiserfelder Straße; grüner Freiraum mit Sitzmöglichkeiten Am Eisernbach; Aufenthaltsqualität durch intensive Verkehrsnutzung eingeschränkt.

### Markante Entwicklungen seit 2013



Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes als markante positive Entwicklung; Zunahme der Betriebe und Verkaufsfläche bei rückgängiger Leerstandsquote.

## Ergebnisse der empirischen Bausteine

### Kundschafts- und Besuchendenbefragung

- Einkaufen als Hauptbesuchsgrund
- Nahversorger (dm, Frischemarkt Dornseifer, Aldi und Edeka) als häufig besuchte Betriebe
- im Vergleich zu weiteren Zentren Siegens das insgesamt am besten bewertete Zentrum in Siegen
- sehr gute Bewertung der Aspekte Erreichbarkeit mit dem Pkw, Parkkosten und Parkplatzangebot sowie die Ladenöffnungszeiten
- unterdurchschnittliche Bewertung der Möglichkeiten zum Verweilen und der Werbe- und Schaufenstergestaltung
- Wünsche der Eiserfelder Befragten: u. a. Gastronomieangebot (z. B. Café) mit Außenplätzen, mehr Sitz- und Verweilmöglichkeiten, verbesserte Fahrradabbindung, kleinteiliger Einzelhandel

### Passantenfrequenzmessung

- gemessen wurde sowohl die Frequenz der Fußgänger als auch die der Kfz am Eingang zum Parkplatz der Lebensmittelmärkte Aldi und Dornseifer
- durchschnittliche Passantenfrequenzen in der Stunde: 53 (mittwochs) und 42 (samstags)
- durchschnittliche Frequenz der Kfz in der Stunde: 139 (mittwochs) und 147 (samstags)
- deutlich höhere Frequenzen durch Kfz zu allen Zeiten gemessen → unterstreicht die Ausrichtung als autokundenorientierter Standort
- Haupteinkaufszeit am Samstag: Vormittag und Mittag; Haupteinkaufszeit am Mittwoch: Vormittag und Nachmittag

## Entwicklungsperspektive



**Gute Angebotsstruktur und solide Aufstellung des Zentrums Eiserfeld; insb. vor dem Hintergrund der übergeordneten Trends jedoch keine maßgeblichen positiven Entwicklungen zu erwarten.**

### Gesamtbewertung (Fazit)



**Qualitativ und quantitativ gutes Angebot an Nahrungs- und Genussmittel als wesentliche Stärke des ZVB; geringe Angebotsstrukturen im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich; stärkere Angebotsvielfalt als Möglichkeit zur Weiterentwicklung; eingeschränkte Aufenthaltsqualität und Verweildauer aufgrund starker Verkehrsbelastung und Trennwirkung der Eiserfelder Straße. Keine wesentlichen raumwirksamen Veränderungen seit 2013, daher geringfügig engere und parzellenscharfe, an den Bestands angepasste Abgrenzung des neuen ZVB. Nach der neuen ZVB-Abgrenzung befinden sich 24 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 6.600 m<sup>2</sup> und keine Leerstände im ZVB Eiserfeld.**

### Entwicklungsempfehlungen

- **Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente**, dabei insbesondere **bedarfsorientierte Angebotsergänzung**
- **Attraktivierung** des Angebots im Bereich des **erweiterten Grundbedarfs**
- nur gezielt **punktuell und branchenspezifische Ergänzung** um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote (Fachgeschäfte)
- **Erhalt** und **Stärkung** der bestehenden Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte
- Nutzung der **Potenziale** zur Erweiterung durch **Umstrukturierungen** im Bestand bzw. angrenzenden **Freiflächen**
- **Erhalt** und **qualitative Weiterentwicklung** der zentrenergänzenden Funktionen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.



# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM NIEDERSCHULDEN

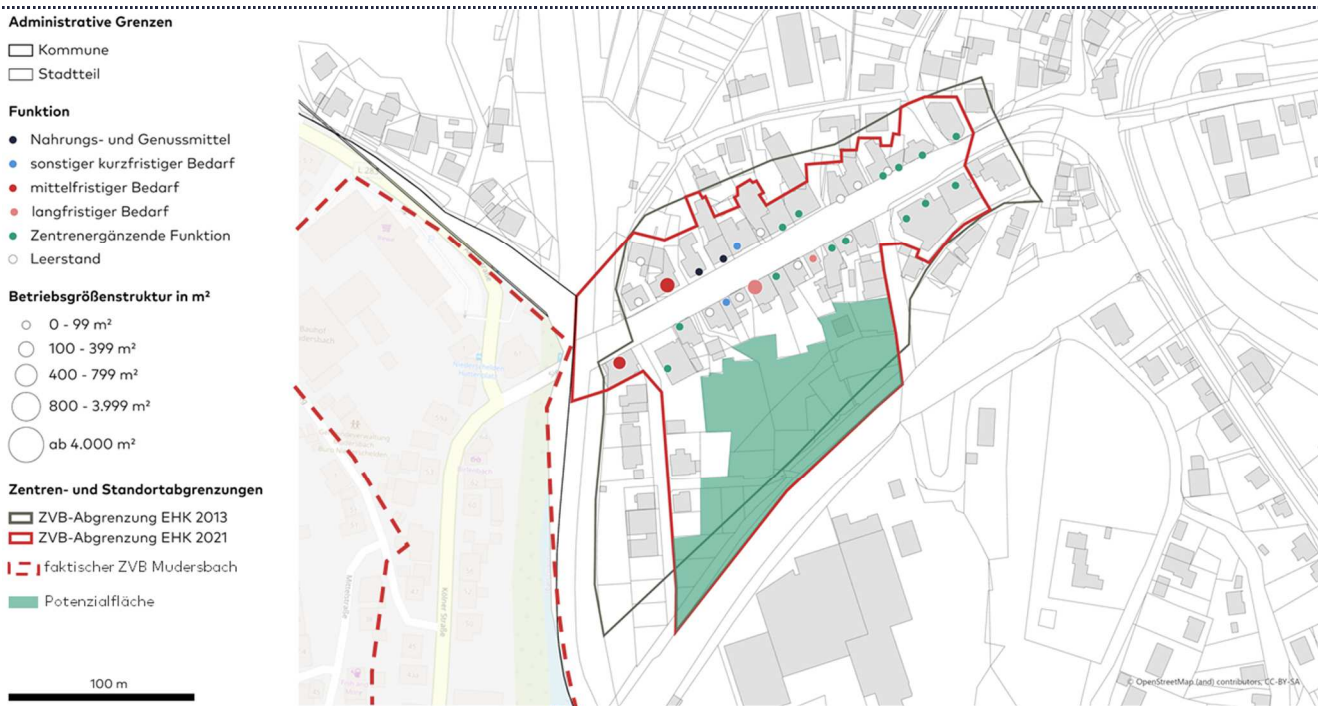
## Räumliche Analyse und Siedlungsstruktur

Versorgungsbereich

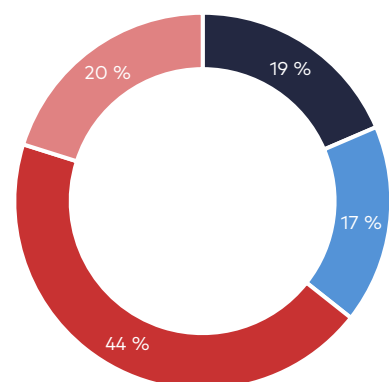
Stadtteil Niederschelden

Einwohnende im Versorgungsbereich

5.146



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	2013	→	2021
Anzahl der Betriebe	16	-50 %	8
Anteil der Betriebe *	2 %	-1	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.300	-54 %	600
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	< 1 %	-	< 1 %
Anzahl der Leerstände	3	+234 %	10
Leerstandsquote in %	16 %	+30	56%
zentrenergänzende Funktionen	19	-21 %	15

### Magnetbetriebe

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung der Leerstände 05/2021; Einwohner: Stad Siegen (Stand: 30.06.2020); Kartengrundlage: Stadt Siegen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM NIEDERSCHULDEN

### Räumliche Integration



Im Westen und Osten eingerahmt durch den Fluss Sieg; im Norden grenzt Wohnbebauung an; südlich weitere Wohnnutzungen und eine Bahntrasse verortet; städtebauliche Integration des Zentrums gegeben; makroräumliche Lage am südlichen Stadtrand; westliche Begrenzung stellt Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz, Kommune Mudersbach dar.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Gute verkehrliche Anbindung an das weitere Stadtgebiet Siegens sowie an die umliegende Region über die B 62 sowie diverse Landesstraßen; Parken am Straßenrand der Siegtalstraße sowie auf vereinzelten Parkplätzen der Betriebe möglich; gute Erreichbarkeit über den zentralen Bushaltepunkt „Niederschelden-Ortmitte“ und den direkt südlich angrenzenden Bahnhof; ZVB an Radwegenetz angebunden; Radabstellmöglichkeiten vorhanden; breite Fußwege beidseitig vorhanden.

### Versorgungsfunktion



Geringe Versorgungs- und Angebotsfunktion aufgrund fehlender Magnetbetriebe und deutlichem Betriebsrückgang in den letzten Jahren; aufgrund der Nähe und guten Anbindung Wechselwirkung mit NVZ Eiserfeld sowie mit nahegelegenen Rewe in Mudersbach möglich; Rewe mit Sichtbeziehung und funktional dem ZVB zuzuordnen; geringes funktionales Gewicht aufgrund geringer Angebotsstrukturen.

### Einzelhandelsbesatz



Alle Bedarfsbereiche sind gleichermaßen in einem geringen Ausmaß vertreten; Einzelhandel konzentriert sich auf westlichen Teilbereich des ZVB; hohe Leerstandsquote; Konzentration von Leerständen insb. im zentralen Bereich; mittlere Angebotsqualität und Preisniveau des bestehenden Einzelhandels.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Kleinteiliger Besatz auf beiden Seiten der Siegtalstraße; keine Magnetbetriebe vorhanden; ausschließlich inhabergeführter Einzelhandel; Angebotslücke hinsichtlich des kurzfristigen Bedarfsbereichs; standardisierte Einzelhandelsausstattung; primär auf Zieleinkauf ausgerichtet.

### Zentrenergänzende Funktionen



Östlicher Bereich des ZVB ausschließlich mit zentrenergänzenden Funktionen besetzt; Dienstleistungen geprägt durch zwei Bank-/Versicherungseinrichtungen, eine Arztpraxis und weitere, gängige einzelhandelsnahe Dienstleister; gastronomisches Angebot zusammengesetzt aus zwei Imbissen, einem Eiscafé und einem Gasthof; hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen gemessen an Größe und Ausstattung des Zentrums.

### Städtebauliche Struktur



Siegtalstraße mit straßenbegleitendem Parken mit leichter Steigung Richtung Osten; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang vorhanden; überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Siegtalstraße; keine Barrieren oder Dominanten im ZVB; Eingangssituation nicht hervorgehoben.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Immobilien größtenteils im guten Zustand; attraktive historische, ortstypische Gebäude im guten Zustand; ansprechende Fassadengestaltung; vereinzelt neuere Bebauung; attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums durch ansprechendes Stadtbild, grüne Elemente und gepflegte Straßenräume; überwiegend ansprechende Gestaltung der vorhandenen Ladenlokale; Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch ruhenden und fließenden Verkehr.

### Markante Entwicklungen seit 2013



Betriebsrückgang insb. im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (u. a. Verlust des Drogeriemarkts sowie von Betrieben des Lebensmittelhandwerks); deutliche Zunahme der Leerstände.

### Ergebnisse der Kundschafts- und Besuchendenbefragung

- Lebensmittelhandwerk, Banken und Gastronomie werden besonders häufig von den Passanten besucht
- Drogeriemarkt als oft genanntes vermisstes Angebot im ZVB Niederschelden
- von den Passanten gut bewertete Aspekte: Parkkosten, Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und Pkw, Sicherheitsempfinden
- negative Bewertung der Angebots- und Warenvielfalt, der Belebtheit und der Möglichkeiten zum Verweilen
- Wünsche der Befragten in Niederschelden u. a. ein breiteres Gastronomieangebot, Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes, weitere Fachgeschäfte und Verweilmöglichkeiten



Städtebaulich attraktives Zentrum, jedoch ohne strukturprägende Angebote; Entwicklungsimpulse nur bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes abzusehen.

## Gesamtbewertung (Fazit)



**Gute Rahmenbedingungen aufgrund attraktiver städtebaulicher Struktur und Erscheinungsbild, jedoch sichtbar negative Entwicklungen in den vergangenen Jahren durch Betriebsrückgänge und Zunahme der Leerstände; dementsprechend mangelnde Versorgungs- und Angebotsqualität u. a. aufgrund fehlender Magnetbetriebe. Keine Angebotsstrukturen im Südwesten und im Osten der alten ZVB-Abgrenzung 2013; Potenzialfläche im Süden gelegen; dementsprechend geringfügig engere und parzellenscharfe, an den Bestand angepasste Abgrenzung des neuen ZVB. Nach der neuen ZVB-Abgrenzung befinden sich 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> und 10 Leerstände im ZVB Niederschelden.**

## Entwicklungsempfehlungen

- **Stärkung und Stabilisierung** des Zentrums
- Ausweisung einer **Potenzialfläche** im Süden des ZVB: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aufgrund des REWE-Marktes in der Nachbarkommune Mundersbach aktuell wenig realistisch. Da der REWE-Markt jedoch nicht markadäquat aufgestellt ist, die verkehrliche Erreichbarkeit und das Parkplatzangebot eingeschränkt sind und die derzeitigen Flächenpotenziale rund um den REWE-Markt nicht für eine Neuaufstellung ausreichend sind, könnte im Zuge von Umstrukturierungen eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die Potenzialfläche erfolgen. Eine Ansiedlung ist jedoch nur durch einen Gebäudeabriss realisierbar.
- **Erhalt und Stärkung** der attraktiven **historischen und kleinteiligen Bebauungsstruktur** sowie der überwiegend ansprechenden **Gestaltung der Geschäfte** und des **öffentlichen Raums** als mögliche Potenziale für die Unterstützung zur Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie
- **Nachnutzung** der Leerstände, ggf. auch durch **Zusammenlegung** von Leerständen
- Entwicklungen vorrangig im **nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** zur Sicherung der Versorgungsfunktion
- Ausbau eines attraktiven Angebots im Bereich des **erweiterten Grundbedarfs**
- nur gezielt **punktuell** und **branchenspezifische** Ergänzung um **zentrenrelevante Einzelhandelsangebote** in Form von Fachgeschäften

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM KAA-MARIENBORN

## Räumliche Analyse und Siedlungsstruktur

Versorgungsbereich

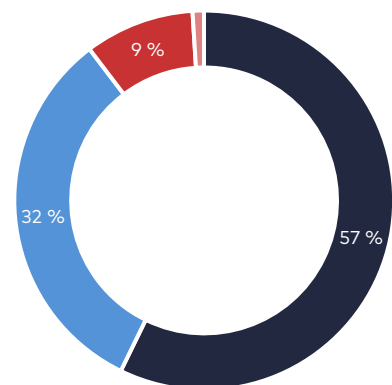
Stadtteil Kaan-Marienborn und östlich gelegene Ortsteile

Einwohnende im Versorgungsbereich

4.414



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	2013	→	2021
Anzahl der Betriebe	14	-21 %	11
Anteil der Betriebe *	1 %	-1	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.200	+18 %	2.600
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	< 1 %	-	< 1 %
Anzahl der Leerstände	5	-80 %	1
Leerstandsquote in %	26 %	-18	11 %
zentrenergänzende Funktionen	9	-33 %	6

### Magnetbetriebe

Rewe, Rossmann

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung der Leerstände 05/2021; Einwohner: Stad Siegen (Stand: 30.06.2020); Kartengrundlage: Stadt Siegen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM KAA-MARIENBORN

### Räumliche Integration

Westlich liegt der Flusslauf der Weiß und die Bahntrasse; weitere Umgebung durch Siedlungsgebiet geprägt; im Norden grenzt ein Autohändler an; städtebauliche Integration in das Umfeld gegeben; Zentrum im östlichen Stadtgebiet Siegens gelegen.

### Verkehrliche Erreichbarkeit

Hauptstraße (L 719) durchquert das Zentrum und verbindet Kaan-Marienborn mit dem Hauptsiedlungsbereich sowie die östlich gelegenen Stadtteile Siegens und das nähere Umland; großer Parkplatz vor den Einzelhandelsgeschäften; aufgrund der Lage und Erreichbarkeit eher autokundenorientiertes Zentrum; ÖPNV-Anbindung über Bushaltepunkt im Zentrum; Radabstellmöglichkeiten gegeben; nicht ans Radwegenetz angebunden; Orientierung durch Beschilderung des Standorts gut.

### Versorgungsfunktion

Versorgung des Stadtteils Kaan-Marienborn sowie in Teilen auch der daran angrenzenden Siedlungsbereiche; verfügt für ein Nahversorgungszentrum über ausreichend Funktionen.

### Einzelhandelsbesatz

Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente; mittleres Preis- und Qualitätsniveau; Einzelhandel fokussiert sich auf nördlichen Bereich des ZVB; zum Erhebungszeitpunkt lediglich ein Leerstand direkt an der Hauptstraße gelegen; Frequenzen konzentrieren sich auf einen engen Bereich um die Magnetbetriebe; Einzelhandel überwiegend mit modernem Erscheinungsbild.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Mit Rewe, Rewe Getränkemarkt und Rossmann drei Magnetbetriebe, wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe; Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente; standardisiertes Angebot mit Erweiterungsbedarf im kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich; Zieleinkauf als wesentlicher Besuchsgrund.

### Zentrenergänzende Funktionen

Geringe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen und damit auch niedrige Funktionsdichte; größtenteils im südlichen Teilbereich des ZVB verortet; essenzielle Funktionen, wie Post und Bank, vorhanden; Fitnessstudio als Frequenzbringer gegeben; Pizzeria ohne Außengastronomie im Süden des ZVB entlang der Hauptstraße lokalisiert.

### Städtebauliche Struktur

Wesentliche Prägung durch Gebäudekomplex der Magnetbetriebe, setzt sich aufgrund Größe und Bebauungsart von der umgebenden Gebäudetypologie ab; aufgelockerte Bebauung entlang der Hauptstraße; Hauptstraße als vielbefahrene Verkehrsachse; Eisenhüttenstraße und Hauptstraße z. T. mit Trennwirkung.

### Städtebauliches Erscheinungsbild

Bebauung Fachmärkte überwiegend modern; Bausubstanz der Immobilien weitestgehend gut; Prägung des ZVB durch fließenden und ruhenden Verkehr; keine Verweilmöglichkeiten vorhanden; Zentrum sehr funktional gestaltet; Parkplatzuntergrund teilweise mangelhaft; Aufenthaltsqualität gering; Beleuchtung lediglich in größeren Abständen vorhanden.

### Markante Entwicklungen seit 2013

Neuansiedlung von Rossmann; Zunahme der Funktionsdichte bei rückläufiger Leerstandsquote.

### Ergebnisse der Kundschafts- und Besuchendenbefragung

- Zentrum Kaan-Marienborn als autokundenorientierter Einkaufsort
- gute Bewertung der Parkkosten, der Erreichbarkeit mit dem Pkw, der Ladenöffnungszeiten und der Sauberkeit und Ordnung
- unterdurchschnittliche Bewertung der Aspekte, Möglichkeiten zum Verweilen, Ortsbild und Straßenraum, Fassadengestaltung/Architektur sowie Werbe- und Schaufenstergestaltung
- Wünsche der Passanten im Zentrum Kaan-Marienborn: u. a. Barrierefreiheit und Sicherheit (insb. hinsichtlich der Verkehrsbelastung), grüne und ansprechendere Gestaltung



## Entwicklungsperspektive



Solides und gut aufgestelltes Nahversorgungszentrum; Entwicklungsimpulse gegebenenfalls durch Neuansiedlung/Verlagerung Lebensmitteldiscounter zu erwarten

## Gesamtbewertung (Fazit)



**Versorgungsfunktion insb. für den Stadtteil Kaan-Marienborn; Einzelhandel mit Fokus auf Nahversorgungsangebot und überwiegend guter Angebotsqualität; ausbaufähiges Angebot an ergänzenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben; geringe Aufenthaltsqualität insb. durch starke Ausrichtung auf Autokunden; Gelände des Autohauses im Norden als Potenzialfläche (bspw. zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters – aktuell noch Autohaus) und somit Entwicklungspotenzial vorhanden; aufgrund des dünnen Besatzes engere Fassung des ZVB im Süden. Deutliche Konzentration der Handelsnutzungen im nördlichen Teil; dementsprechend engere Abgrenzung insb. im Südosten sowie Erweiterung des ZVB im Nordwesten. Nach der neuen ZVB-Abgrenzung befinden sich 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> und ein Leerstand im ZVB Kaan-Marienborn.**

## Entwicklungsziele

- Fokus auf **nahversorgungsrelevante Sortimente**, dabei insb. **bedarfsorientierte Angebotsergänzung**
- Attraktivierung des Angebots im Bereich des **erweiterten Grundbedarfs**
- nur gezielt punktuell und **branchenspezifische Ergänzung** und zentrenrelevante Einzelhandelsangebote (Fachgeschäfte)
- **Erhalt und Stärkung** der Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte
- **Potenziale** zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebs (z. b. Lebensmitteldiscounter) im Nordwesten (Potenzialfläche) sowie Erweiterung durch Umstrukturierungen im Bestand
- Förderung von **kleinteiligem Einzelhandel** und **zentrenergänzenden Funktionen**
- Erhalt und **qualitative Weiterentwicklung** der zentrenergänzenden Funktionen
- Verbesserung der **Aufenthalts- und Verweilqualität** durch Grünelemente, Sitzmöglichkeiten, ansprechende Beleuchtung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SEELBACH

## Räumliche Analyse und Siedlungsstruktur

Versorgungsbereich

Stadtteile Seelbach und Trupbach sowie angrenzender Siedlungsbereich Freudenberg

Einwohner im Versorgungsbereich

5.817

### Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m²

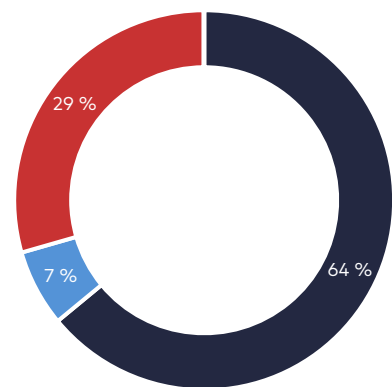
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2013
- ZVB-Abgrenzung EHK 2021



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	2013	→	2021
Anzahl der Betriebe	10	-10 %	9
Anteil der Betriebe *	< 1 %	-	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.900	-31 %	2.000
Anteil Gesamtverkaufsfläche*	< 1 %	-	< 1 %
Anzahl der Leerstände	2	+200 %	6
Leerstandsquote in %	17 %	+23	40 %
zentrenergänzende Funktionen	19	-11 %	17

### Magnetbetriebe

Frischemarkt Dornseifer, Getränke Hoffmann

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung der Leerstände 05/2021; Einwohner: Stad Siegen (Stand: 30.06.2020), Stadt Freudenberg (Stand: 01.07.2021); Kartengrundlage: Stadt Siegen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Fotos: Stadt + Handel; \*anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SEELBACH

### Räumliche Integration



Nördlich Begrenzung bildet die L 562; im Osten und Westen grenzen Siedlungsbereiche mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen an; Siedlungsbereich in südlicher Richtung; städtebaulich integrierte Lage gegeben; Zentrum im westlichen Stadtgebiet.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Anbindung über die Freudenberger Straße sowie die L 562 an den Hauptsiedlungsbereich Siegens, den Stadtteil Trupbach sowie an das östlich angrenzenden Stadtgebiet Freudenberg; ausreichend ebenerdige Parkplätze zwischen Lebensmittelmarkt und Gebäudekomplex mit Getränkemarkt; Erreichbarkeit mit dem ÖPNV über Bushaltepunkt im ZVB gesichert; keine direkte Anbindung an das Radwegenetz; Beschilderung der vorhandene Betriebe an Freudenberger Straße.

### Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion insb. für die Siegerner Stadtteile Seelbach und Trupbach sowie für die näheren Siedlungsbereiche Freudenberg; übernimmt weitestgehend Nahversorgungsfunktion; geringes städtebauliches Gewicht; erfüllt Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums.

### Einzelhandelsbesatz



Überwiegende Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln (Dornseifer + Getränkemarkt); mittleres Preisniveau und Qualitätsstufe; Einzelhandelsbesatz sehr aufgelockert; Konzentration im östlichen Teil des ZVB; Ergänzung der Magnetbetriebe nur durch eine geringe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben; einige Leerstände im Center Seelbach und an der Freudenbergerstraße; Kundenläufe überwiegend zwischen Lebensmittelmarkt und Ladenpassage; vorhandener Einzelhandel mit tendenziell veralteter Außenpräsentation.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Eher kleinteilige Betriebsstruktur; Magnetbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit; Magnetbetriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Dornseifer + Getränkemarkt) im Osten des ZVB verortet; Fachmarkt aus dem Bereich Hobby & Basteln; geringer Filialisierungsgrad; Angebotsstrukturen auf Zieleinkäufe ausgerichtet.

### Zentrenergänzende Funktionen



Lageschwerpunkt im Center Seelbach; für Zentrum mit Nahversorgungsfunktion typische zentrenergänzende Angebote, jedoch geringer Besatz; diverse Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich (Arztpraxen Pflegedienst, Physiotherapie); Post- und Bankinstitute sowie weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen vorhanden; Fitnessstudio als Frequenzbringer; zwei gastronomische Betriebe entlang der Freudenberger Straße; Bürgerhaus als öffentliche Einrichtung im ZVB.

### Städtebauliche Struktur



Zweigliedrige Struktur: Center Seelbach mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen an der Freudenberger Straße sowie der Frischemarkt Dornseifer im Hinterhof; Parkplatz mit angrenzenden Nutzungen von Erschließungsstraße Freudenberger Straße nach unten abgesetzt; Verbindung über schmale Zufahrt; Gebäudekomplex des Centers Seelbach sowie Gebäude des Lebensmittelmarktes als dominante, kompakte Baukörper; weitere Bereich des ZVB überwiegend mit aufgelockelter Bebauung; kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang im westlichen Bereich des ZVB.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Bausubstanz mancher Immobilien mangelhaft; Fassaden überwiegend nicht ansprechend; funktionale Gestaltung der Gebäude und der wenigen Freiräume; heterogene Gebäudestruktur; Ladenpassage teilweise schlecht ausgeleuchtet; fehlende Verweilmöglichkeiten und geringe Aufenthaltsqualität (auch durch Prägung des Standortes durch versiegelte Parkflächen).

### Markante Entwicklungen seit 2013



Funktionsverlust durch Betriebsschließung (z. B. Ralfs Fundgrube, Blumenwerkstatt) und Zunahme der Leerstände.

### Ergebnisse der Kundschafts- und Besuchendenbefragung

- Einkaufen und nachrangig auch das Aufsuchen von Dienstleistungen als wesentliche Besuchsgründe
- Standort fast ausschließlich mit dem Pkw oder einem anderen Kfz aufgesucht
- sehr gute bis gute Bewertung der Aspekte Parkkosten, Sicherheitsempfinden, Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln, Sauberkeit und Ordnung sowie Orientierung und Information
- unterdurchschnittliche Bewertung der Möglichkeiten zum Verweilen, der Werbe- und Schaufenstergestaltung, der Atmosphäre/Flair, der Angebotsvielfalt sowie des Ortsbildes und des Straßenraums



zukünftig keine weitreichenden Veränderungen zu erwarten und damit gleichbleibende Zielperspektive

## Gesamtbewertung (Fazit)



**Angebotsschwerpunkt liegt auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten; Konzentration des Einzelhandels und der zentrenergänzenden Funktionen auf den östlichen Teilbereich; Center Seelbach mit einigen Leerständen und dementsprechenden Potenzialflächen; keine Verweilmöglichkeiten vorhanden; verbesserungsbedürftiges städtebauliches Erscheinungsbild. Aufgrund des sehr geringen Besatzes im westlichen Bereich und der Trennwirkung der Freudenberger Straße deutliche Begrenzung des ZVB im Westen und im südlichen Bereich und damit Konzentration auf das Center Seelbach und den Lebensmittelmarkt. Nach der neuen ZVB-Abgrenzung befinden sich 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² und vier Leerstände im ZVB Seelbach.**

## Entwicklungsziele

- Fokus auf **nahversorgungsrelevante Sortimente**, dabei insb. **bedarfsorientierte Angebotsergänzung**
- Attraktivierung des Angebots im Bereich des **erweiterten Grundbedarfs**
- nur gezielt punktuell und **branchenspezifische Ergänzung** um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote in Form Fachgeschäften
- Erhalt und Stärkung des Dornseifers; **Anstreben einer marktdäquaten Aufstellung** des Lebensmittelmarktes
- **Nachnutzung der Leerstände** im Center Seelbach
- **Erhalt und qualitativer Weiterentwicklung** mit zentrenergänzenden Funktionen
- **Verbesserung der Aufenthalts- und Verweilqualität**, z. B. Etablierung von Grünelementen und Sitzmöglichkeiten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 7.3 NEUES ZENTRENMODELL

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für die Stadt Siegen mit der Innenstadt, zwei Stadtteilzentren (darunter das besondere Stadtteilzentrum Weidenau) und vier Nahversorgungszentren insgesamt sieben zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die 2013 festgelegte Zentrenstruktur wird somit im Wesentlichen fortgeschrieben, wobei sich eine Änderung hinsichtlich der hierarchischen Einordnung des Zentrums Eiserfeld ergeben hat, das nunmehr als Nahversorgungszentrum ausgewiesen wird.

### Zentrentyp I – Innenstadtzentrum Siegen

Der Innenstadt, als Hauptgeschäftszentrum und städtebaulich-funktionalem Kern der Stadt Siegen, kommt eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich als wichtigster Einzelhandelsstandort in Siegen zu. Das Innenstadtzentrum vereint die quantitativ und qualitativ bedeutendsten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie kulturelle, touristische und gastronomische Nutzungen und weist damit den höchsten Grad an Komplexität und Multifunktionalität im Stadtgebiet auf. Die Verkaufsflächen des Innenstadtzentrums weisen Schwerpunkte in den Sortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (insb. innerstädtische Leitsortimente) auf und binden im nicht unerheblichen Maße Kaufkraft aus Siegen sowie aus dem näheren und weiteren Umland.

### Zentrentyp IIa – Besonderes Stadtteilzentrum Weidenau

Das der Innenstadt nachgeordnete besondere Stadtteilzentrum Weidenau stellt den hinsichtlich der Gesamtverkaufsflächen zweitstärksten Einzelhandelsstandort Siegens dar. Das BSTZ übernimmt somit Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Weidenau sowie in Teilen auch für die weiteren Siegenger Stadtteile. Das Zentrum Weidenau bietet mit dem Siegerland-Center und den angrenzenden

Fachmarktstrukturen eine breite Angebotsvielfalt und nimmt dementsprechend eine ergänzende Rolle zum Innenstadtzentrum von Siegen ein.

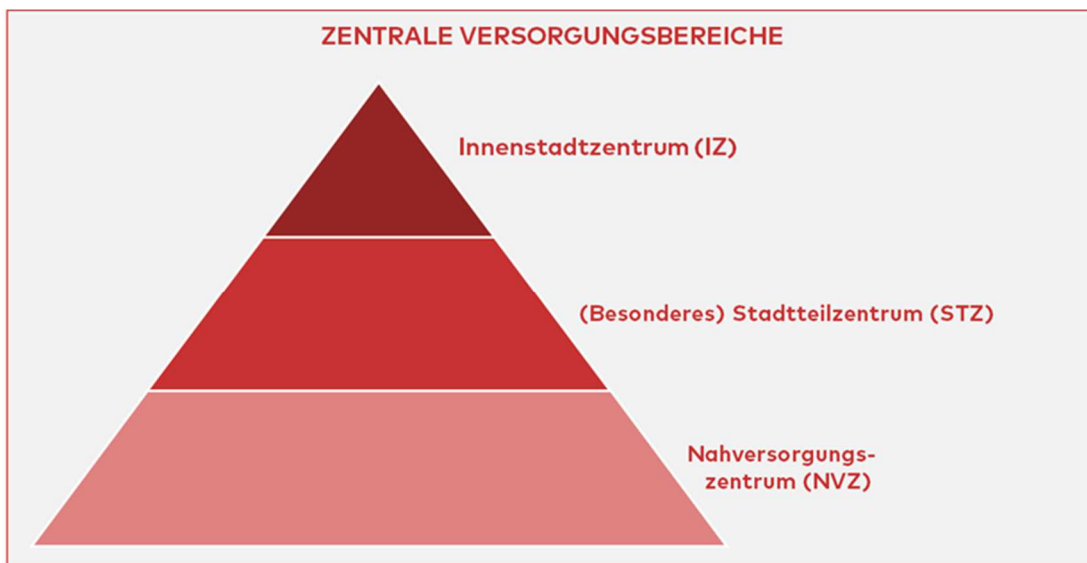
### **Zentrentyp IIb – Stadtteilzentrum Geisweid**

Das Stadtteilzentrum mit Angebotsschwerpunkten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Geisweid sowie die angrenzenden Stadteile. Die Angebotsbreite und -tiefe ist geringer und stärker auf den kurz- und teilweise mittelfristigen Bedarfsbereich fokussiert als im besonderen Stadtteilzentrum.

### **Zentrentyp IV – Nahversorgungszentren**

Die Nahversorgungszentren übernehmen eine wichtige, über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Das Angebot konzentriert sich vornehmlich auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren und wird insbesondere durch kleinteilige Angebote im Bereich des erweiterten Grundbedarfs ergänzt.

Somit ergibt sich für die Stadt Siegen das nachfolgend dargestellte hierarchisierte Zentrenmodell mit dem Innenstadtzentrum sowie den nachgeordneten (besonderen) Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren. Die jeweiligen Versorgungsfunktion sind den vorangehenden Zentrensteckbriefen zu entnehmen.



**Abbildung 56: Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Siegen (Zielperspektive)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel



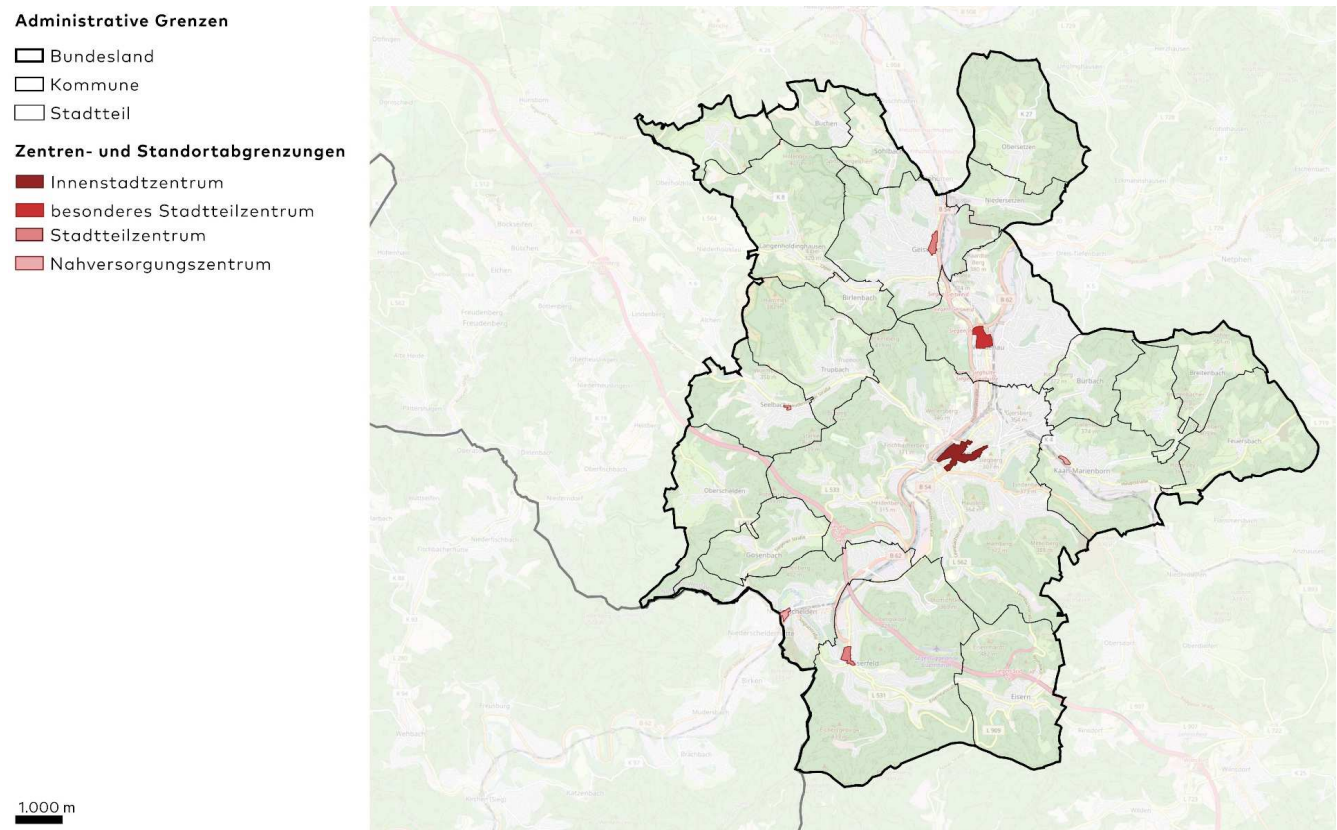
Zusammenfassend werden in Siegen folgende zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:

**Tabelle 13: Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Siegen**

Innenstadtzentrum	(Besondere) Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren
Siegen	<b>Besonderes Stadtteilzentrum</b> Weidenau	Eiserfeld Kaan-Marienborn Niederschelden
	<b>Stadtteilzentrum</b> Geisweid	Seelbach

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

In der nachfolgenden Abbildung 57 werden die Abgrenzung, Hierarchisierung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.



**Abbildung 57: Neues Zentrenmodell für die Stadt Siegen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Siegen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Siegen analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Kategorisierung von Nahversorgungsstandorten, Qualifizierung unterversorgter Siedlungslagen) sowie allgemeinen und lagespezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet und die Nahversorgung in Siedlungslagen gestärkt werden kann.

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte. Eine Differenzierung erfolgt nach den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Das Nahversorgungskonzept beinhaltet darüber hinaus ein Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Fokus: klassische Lebensmittelmärkte).

## 8.1 GESAMTSTÄDTISCHE NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerschaft wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Siegen im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung quantitativ, qualitativ und räumlich gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Mit einbezogen wurden bei der Analyse abzusehende Entwicklungen, wie die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Geisweid, die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Siegender Innenstadt sowie die geplante Umstrukturierung des Kaufland in der Fludersbach.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Siegen

Die Stadt Siegen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 54.100m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 12.000 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>37</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,51 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,11 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Siegen sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in <sup>38</sup> bzw. von rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in <sup>39</sup>.

Die Zentralitäten von rd. 116 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 154 % im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft vollständig im Stadtgebiet gebunden werden kann und sogar Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden können, wobei diese im Bereich der Drogeriewaren deutlich

<sup>37</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>38</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>39</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

höher als im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausfallen. Tabelle 14 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

**Tabelle 14: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Siegen**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohnende	105.274					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	54.100			12.000		
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	0,51			0,11		
Sortimentsspezifische Zentralität	116 %			154 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	34 % ZVB	44 % siL <sup>40</sup>	22 % niL <sup>41</sup>	62 % ZVB	25 % siL	13 % niL
Betriebstypenmix	3x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 15x Lebensmittelsupermarkt 11x Lebensmitteldiscounter 2x Biomarkt 15x Ethnischer Supermarkt 10x Getränkemarkt 58x Bäckerei + 13x Metzgerei 1x Hofladen 80x sonstige Lebensmittelbetriebe			10x Drogeriefachmarkt 38x sonstige Drogeriewarenanbieter		
<div><div>Quantitative Nahversorgungssituation</div><div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div></div></div>						
<div><div>Qualitative Nahversorgungssituation</div><div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div></div></div>						

Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Einwohner: Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

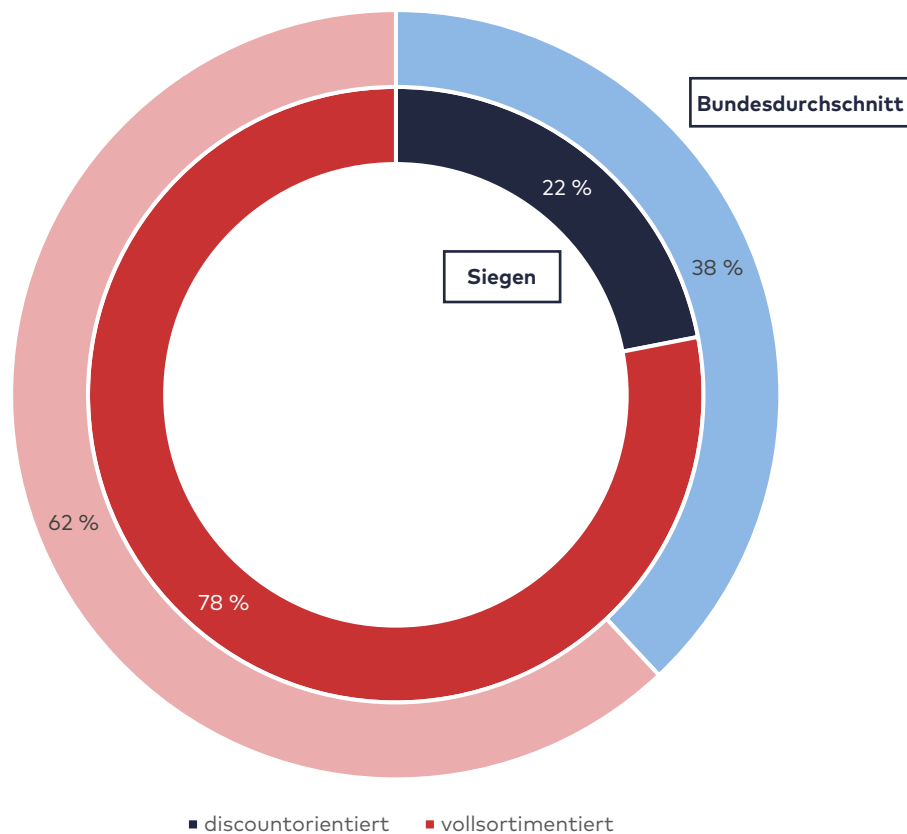
Insgesamt sind im Stadtgebiet 29 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 300 m<sup>2</sup>) vorhanden. Davon sind elf Betriebe Lebensmitteldiscounter und 15 Betriebe Supermärkte. Außerdem sind zwei Verbrauchermärkte und ein SB-Warenhaus im Siegener Stadtgebiet verortet. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch zwei Biomärkte, 15 ethnische Supermärkte und zehn Getränkemarkte. Darüber hinaus sind im Siegener Stadtgebiet 58 Bäckereien und 13 Metzgereien, ein Hofladen und 80 weitere Lebensmittelanbieter (u.a. Tankstellen, Kioske, Lebensmittelfachgeschäfte, Weinhandlungen, kleinere Märkte, etc.) angesiedelt.

Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Siegen ist hinsichtlich des Betriebstypenmixes als unausgewogen zu bewerten. So ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine deutliche, überdurchschnittliche Angebotsprägung durch vollsortimentierte Betriebskonzepte festzustellen. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe Abbildung 58 – in Siegen 78 % der Verkaufsflächen Lebensmittelvollsortimenter/bundesweit 62 %) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich.

<sup>40</sup> Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind.

<sup>41</sup> Städtebaulich nicht integrierte Lagen zeichnen sich durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung aus. Sie umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

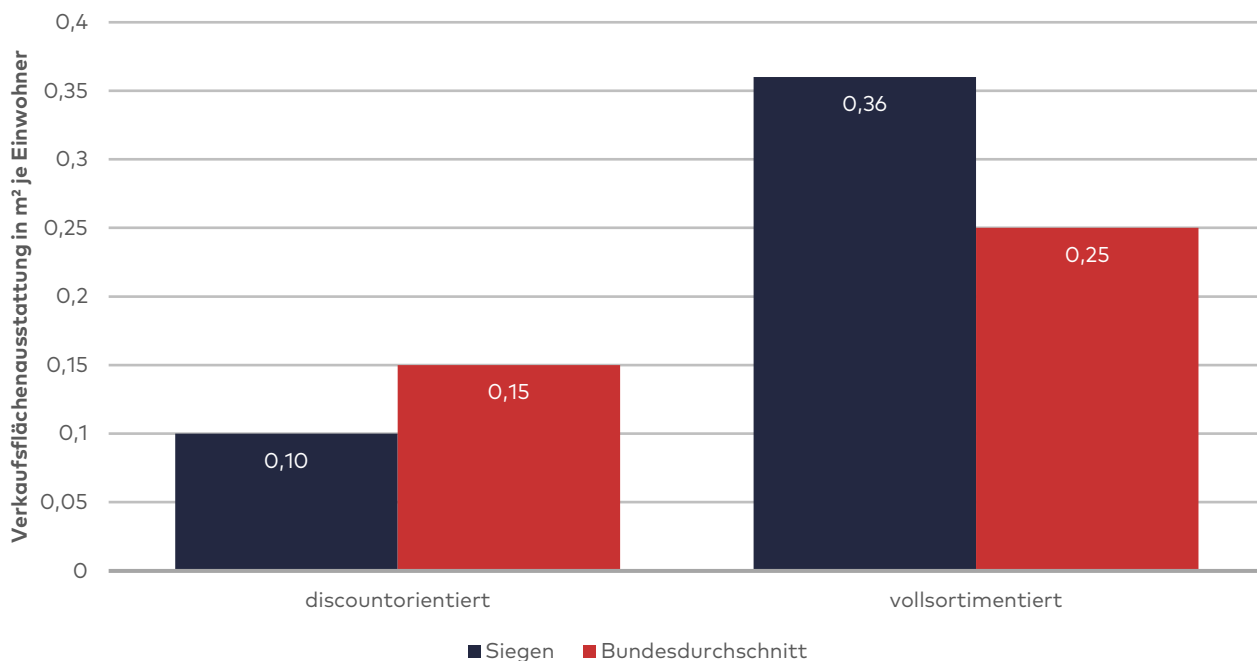
Hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung zeigt sich, dass diese bezüglich der Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,10 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt, während die Verkaufsflächenausstattung hinsichtlich der Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 0,36 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt (siehe Abbildung 59)<sup>42</sup>. Die deutliche Prägung des Angebots durch Vollsortimenter ist in Siegen insbesondere auf die zwei Verbrauchermärkte (Kaufland an der Hagener Straße sowie Frischemarkt Dornseifer an der Leimbachstraße), das SB-Warenhaus (Real) sowie weitere deutlich großflächige Lebensmittelsupermärkte zurückzuführen.



**Abbildung 58: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Siegen; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

<sup>42</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.



**Abbildung 59: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2021, Aktualisierung 05/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben 10 Drogeriefachmärkten auch durch die oben genannten Lebensmittelmärkte (hier jedoch nur als Randsortiment) sichergestellt. Bei 38 weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich zum Großteil um Apotheken sowie in Teilen um kleinere Fachgeschäfte, die sich v. a. im Innenstadtzentrum befinden. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier insbesondere aus den im Siegener Stadtgebiet angesiedelten Drogeriefachmärkten.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Siegen

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 60). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

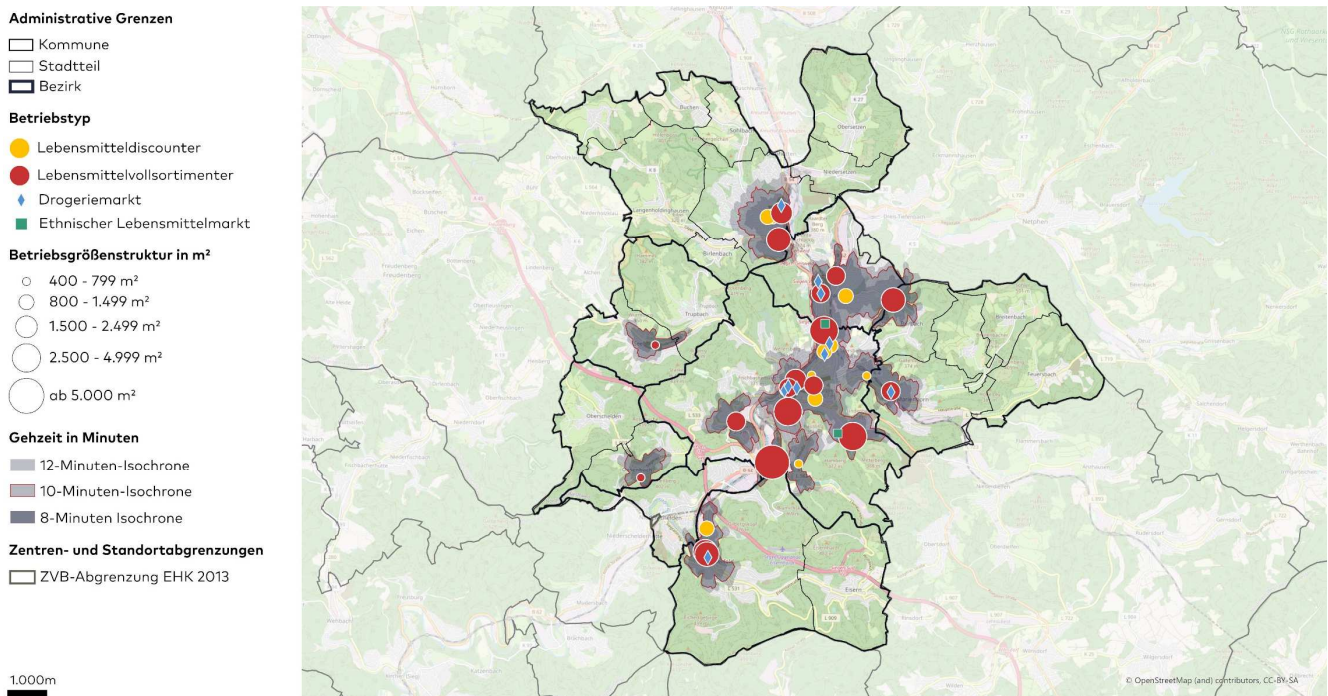
Diese Gehzeit-Isochronen entsprechen einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren und dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an



den oben genannten Faktoren orientiert. Für Siegen ist die Darstellung der Nahversorgungsisochronen als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter unterschieden. Weiterhin werden sonstige Lebensmittelmärkte dargestellt, für diese wird jedoch aufgrund ihrer eingeschränkten Versorgungsfunktion bzw. z. T. spezialisierten Sortiments auf die Darstellung von Gehzeitisochronen verzichtet.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen räumlichen Nahversorgungsstruktur in Siegen. Die Abbildung verdeutlicht, dass im Kernbereich der Stadt eine nahezu flächendeckende räumliche Nahversorgung durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte gewährleistet wird. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit teilweise sogar durch mehrere Versorger gegeben. Räumliche Defizite bestehen vor allem in den Randbereichen des Siedlungskerns sowie in aufgrund der topografischen Bedingungen räumlich abgesetzten Ortsteilen.



**Abbildung 60: Räumliche Nahversorgungssituation im Stadtgebiet von Siegen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 8.2 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2013

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzepterstellung im Jahr 2013 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2020 mit der Aktualisierung der Bestandsdaten 2021 mit den Daten aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 verglichen.

- Die Einwohnerzahl der Stadt Siegen ist in den letzten Jahren gestiegen und wird auch zukünftig als zunehmend prognostiziert.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe mit der angebotenen Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel um 26 (rd. -11 %) zurückgegangen, wobei von diesem Rückgang insb. die sonstigen Lebensmittelbetriebe in Form von Fachgeschäften o. Ä. betroffen sind. Gleichzeitig wurden zudem rd. 1.300 m<sup>2</sup> (rd. +2 %) Verkaufsfläche mehr erfasst. Folglich ist die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmittelbetriebs in Siegen in den vergangenen Jahren gestiegen, was dem Trend der zunehmenden Verkaufsflächenansprüchen der Betreiber entspricht.
- Aufgrund der gestiegenen Einwohnerzahl und der daran gemessenen geringeren Zunahme der Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner/-in im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 0,53 m<sup>2</sup> auf 0,51 m<sup>2</sup> VKF/EW leicht gesunken. Dennoch liegt die Stadt Siegen mit dieser Verkaufsflächenausstattung weiterhin über dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- Ebenso ist die Zentralität in dieser Warengruppe seit 2013 von 119 % leicht gesunken und beträgt nun 116 %. Somit können die Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Siegen weiterhin Kaufkraftzuflüsse aus dem Umfeld generieren und demnach eine Versorgungsfunktion für Stadt Siegen und im geringeren Maße für die darüber hinaus gelegene Siedlungsbereiche erfüllen.

## 8.3 METHODIK DES NAHVERSORGUNGSKONZEPTE

Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

### 8.3.1 Versorgungskriterien der Nahversorgung

Neben dem oben bereits erläuterten Qualitätskriterium der **räumlichen Erreichbarkeit** bzw. der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung leiten sich

- Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m<sup>2</sup> je Einwohner/-in)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB<sup>43</sup>, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

---

<sup>43</sup> nach Abgrenzung EHEK 2013

- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m<sup>2</sup> je Einwohner/-in) nach Betriebstyp

als weitere Qualitätskriterien ab. Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.<sup>44</sup>

### 8.3.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Siegen Nahversorgungsstandorte (siehe Kapitel 8.4) ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Siegen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Siegen. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptarbeit noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgegebenen Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

<sup>44</sup> Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherte Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

**Betriebe an einem Nahversorgungsstandort dürfen dabei die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen und/oder die Nahversorgungsstrukturen schädigen:** Auch bei Erfüllen der o. g. Kriterien muss die Dimensionierung von Betrieben standortgerecht erfolgen. Maßgebend dafür sind die Kriterien zur standortgerechten Dimensionierung. Dafür ist i. d. R. eine dezidierte Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Dabei sind insb. auch Vorschädigungen, Entwicklungszielstellungen und städtebauliche Besonderheiten des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches zu beachten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist unbedingt ein realitätsnaher Worst Case zu betrachten. Auch eine prognostische Aussage zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit ist vorzunehmen. Es ist

zu beachten, dass je nach Ausgangslage auch Umsatzumverteilungen von weniger als 10 % möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können.

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.

---

## ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

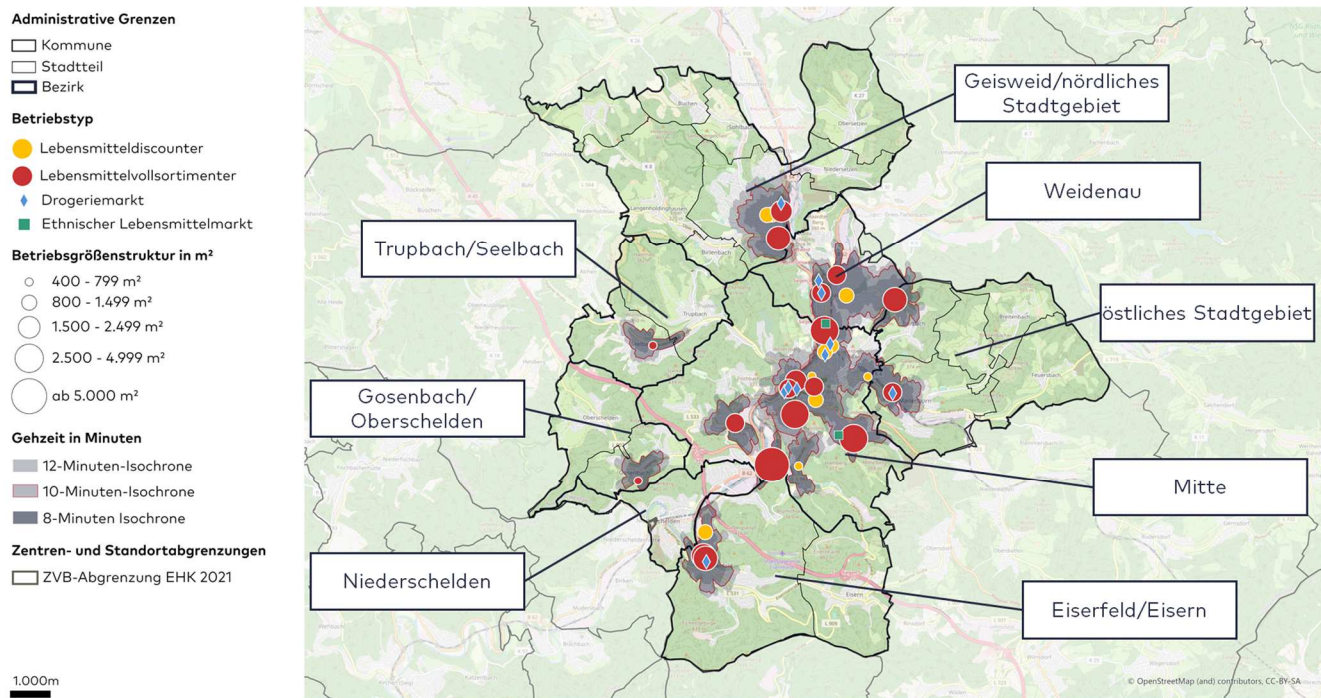
- **Standorte mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen (größerer Nahbereich). Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Entsprechende Siedlungslagen werden im stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzept kenntlich gemacht. Zukünftigen besonderen Nahversorgungsstandorten mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten ist ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt in den in Kapitel 8.4 dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist), werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

### 8.4 STADTTEILSPEZIFISCHES NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die stadtteilspezifische Nahversorgungsanalyse stellt, vertiefend zur gesamstädtischen Nahversorgungsanalyse (siehe Kapitel 8.1), die Nahversorgungssituation aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar und leitet daraus sowohl die Standorttypen als auch die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung ab. Dies erfolgt auf der Ebene der bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept Siegens aus dem Jahr 2013 identifizierten Versorgungsbe-  
reiche (Zusammenfassung mehrerer Stadtteile, siehe Abbildung 61), sodass eine vergleichende Betrachtung der zeitlichen Entwicklung der Nahversorgungssituation ermöglicht wird.



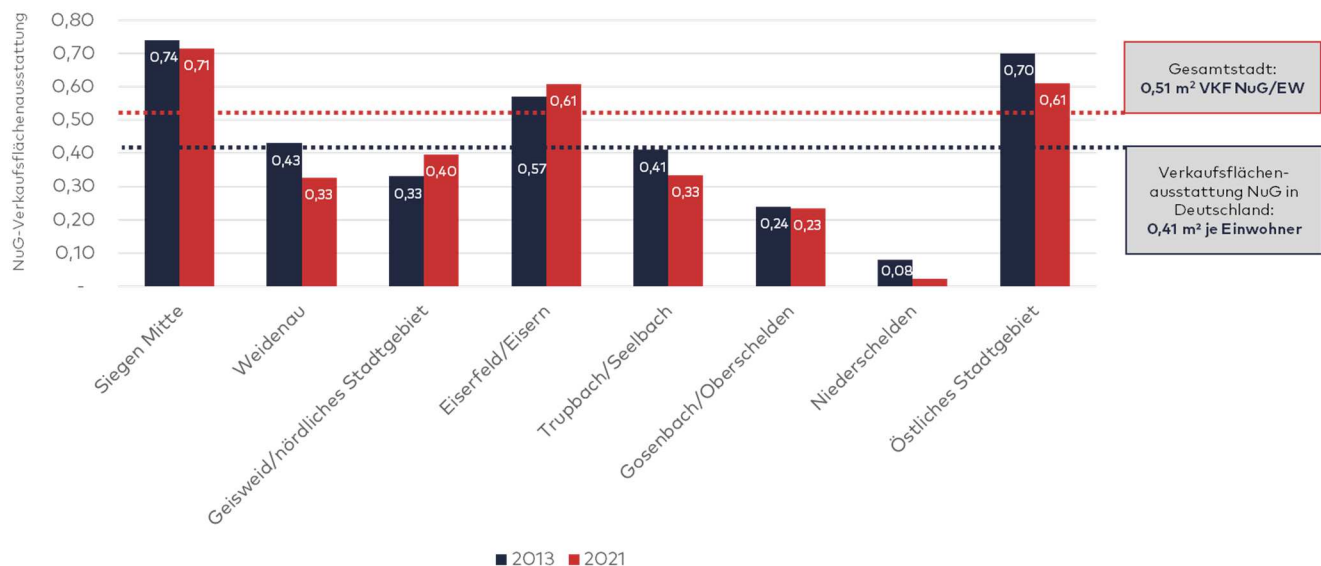


**Abbildung 61: Versorgungsbereiche der Nahversorgung in Siegen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 62 zeigt, dass sich die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den Versorgungsbereichen stark unterscheidet. Während die Lagebereiche Siegen Mitte, Eiserfeld/Eisern und das östliche Stadtgebiet eine im gesamtstädtischen Kontext überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweisen, bestehen auch einige Versorgungsbereiche, die hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. T. deutlich unterhalb des bundesdeutschen und des gesamtstädtischen Durchschnitts liegen.

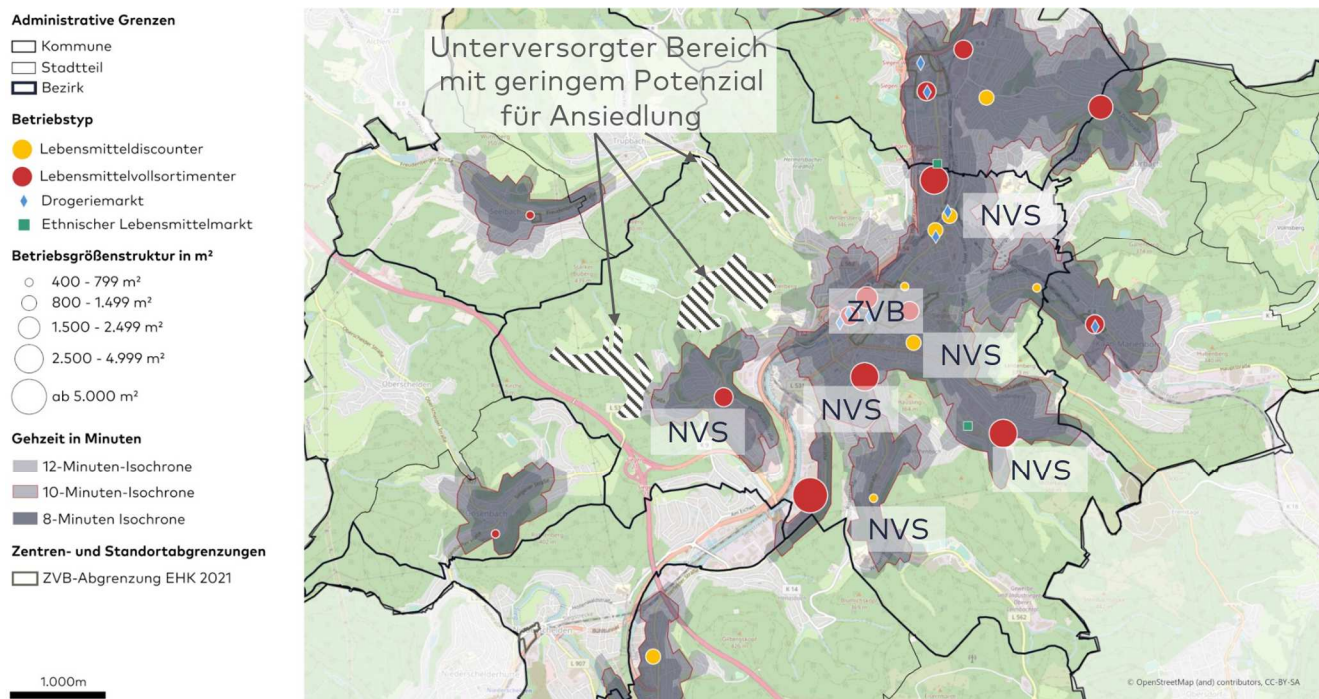
Darüber hinaus wird ersichtlich, dass sich in der quantitativen Nahversorgungs-ausstattung in den vergangenen Jahren einige Veränderungen ergeben haben. Ein deutlicher Rückgang hat im Stadtteil Weidenau stattgefunden, wo seit 2013 ein Lebensmitteldiscounter weniger verortet ist. Auch in den Versorgungsbereichen Trupbach/Seelbach und dem östlichen Stadtgebiet ist eine rückläufige Entwicklung zu beobachten, was auf dem Verlust eines Getränkemarktes und mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks zurückzuführen ist. Einen Anstieg der Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergab sich insbesondere für den Versorgungsbereich Geisweid/nördliches Stadtgebiet, da hier seit 2013 zwar zwei Lebensmitteldiscounter geschlossen haben, jedoch mit Rewe auch ein Lebensmittelmarkt eröffnet hat bzw. die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters geplant ist. Insgesamt hat sich die Gesamtverkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet Siegens, die 2013 0,53 m² VKF je Einwohner/-in betrug, nur geringfügig verändert.



**Abbildung 62: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel nach Versorgungsbereiche 2013 und 2021**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021 und 02-03/2012, inkl. Planvorhaben Geisweid und Innenstadtzentrum.

## 8.4.1 Versorgungsbereich Siegen Mitte

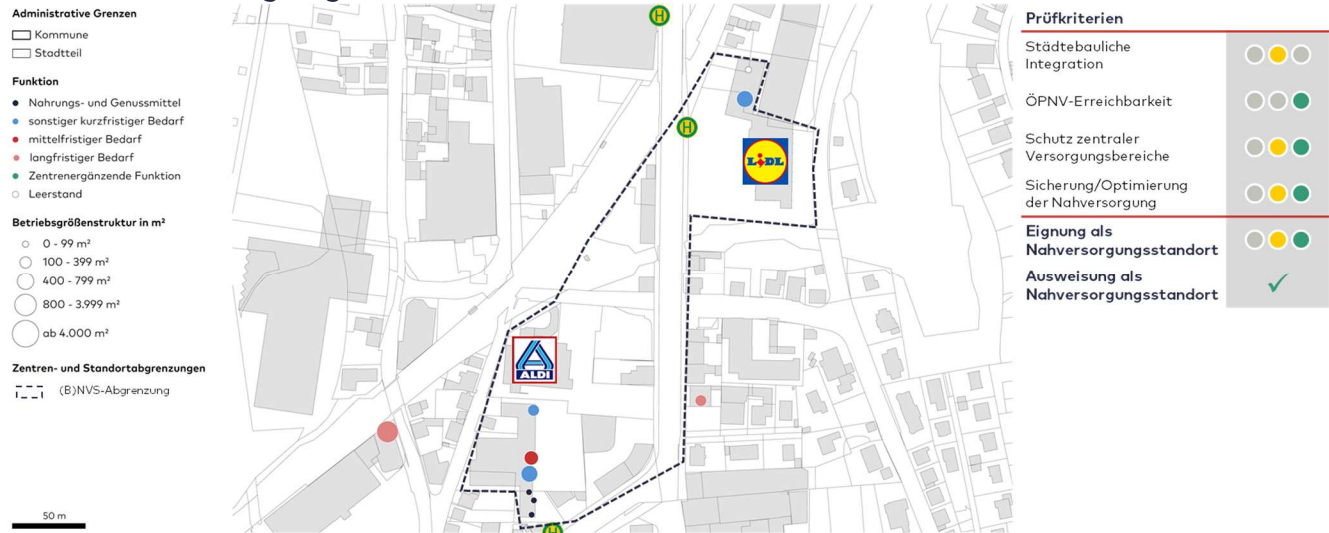


Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	39.489					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	28.300			6.800		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in	0,71			0,17		
Sortimentsspezifische Zentralität	155 %			212 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	18 % ZVB	31 % siL	51 % niL	48 % ZVB	19 % siL	33 % niL
Betriebstypenmix	3x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus 5x Lebensmittelsupermarkt 6x Lebensmitteldiscounter 10x sonstige Lebensmittelmärkte			5x Drogeriefachmarkt 19x sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	79 % Lebensmittelvollsortimenter 21 % Lebensmitteldiscounter			57 % Drogeriefachmarkt 43 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in nach Betriebstyp	0,42 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,11 m² Lebensmitteldiscounter			0,06 m² Drogeriefachmarkt 0,04 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Qualitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Gesamtbewertung	<div><div></div><div></div><div></div></div> <ul style="list-style-type: none"><li>Sehr gute quantitative und qualitative Ausstattung</li><li>Strahlkraft durch real + 2x Kaufland/ 5x Drogeriefachmarkt</li><li>Mitversorgung angrenzender Stadtteile</li></ul>					

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Einwohner Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung Stadt + Handel 2021; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.



## Standortbewertung Hagener Straße Süd

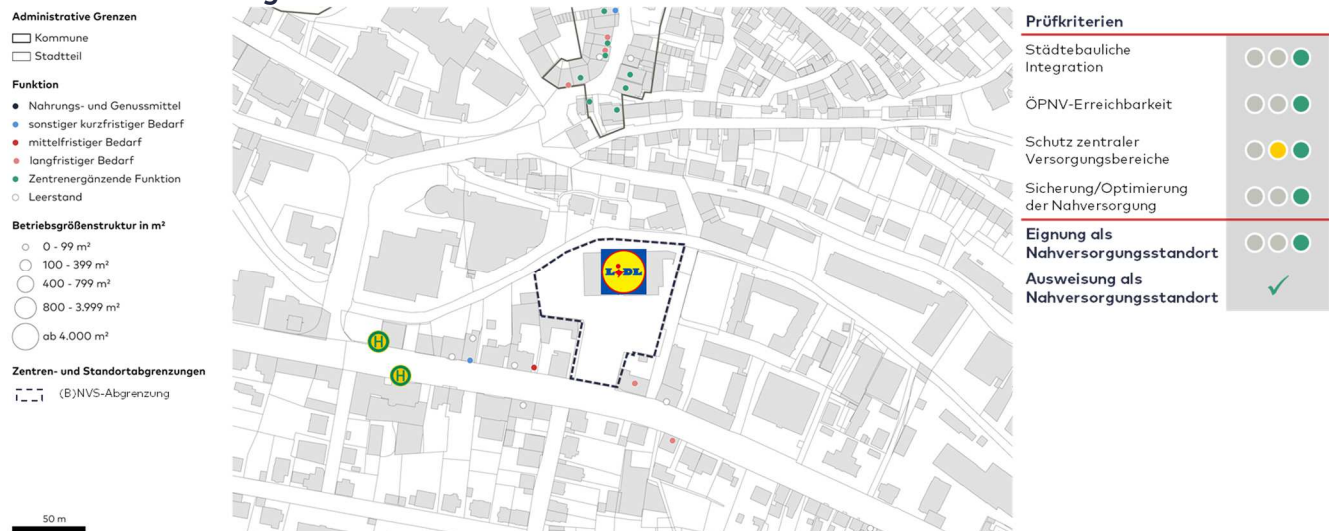


**Abbildung 63: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Hagener Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

- Standort von zwei Lebensmitteldiscountern und zwei Drogeriefachmärkten nördlich des Innenstadtzentrums von Siegen
- übernimmt wichtige Versorgungsfunktion für die südlich und östlich anschließenden Siedlungsbereiche
- städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur umliegenden Wohnbebauung im Osten über Hohlen Weg sowie im Süden gewährleistet und damit städtebaulich integrierte Lage bedingt gegeben
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Hagener Straße

## Standortbewertung Frankfurter Straße

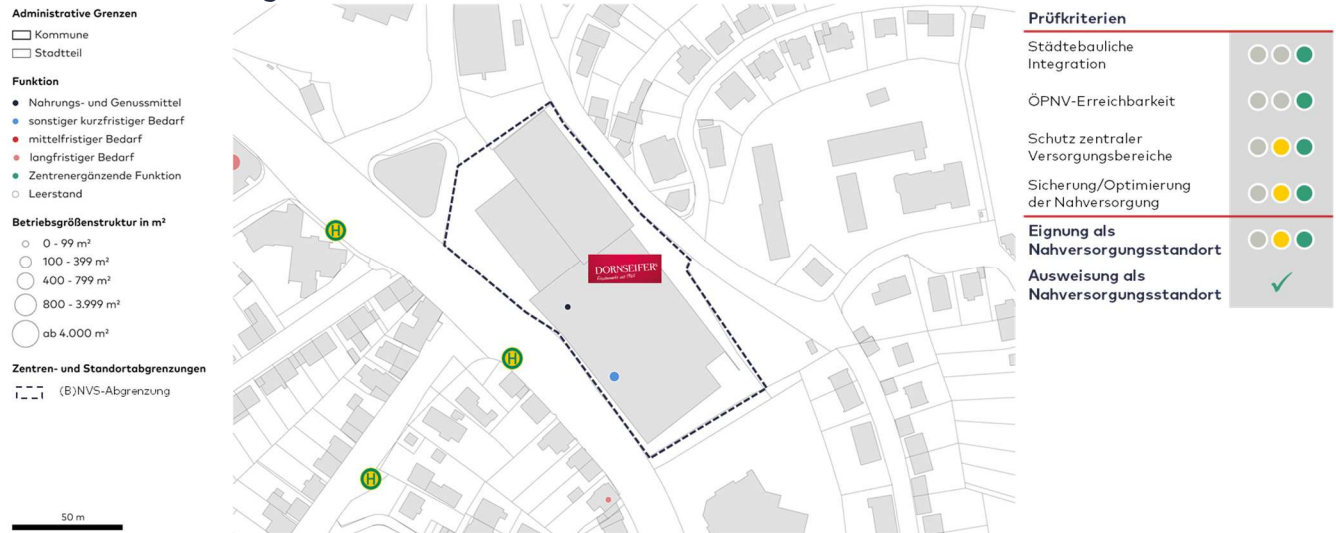


**Abbildung 64: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Frankfurter Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

- Lage direkt südlich des Innenstadtzentrums; aufgrund der überwiegend vollsortimentierten Prägung des Innenstadtzentrums keine wesentliche Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs
- Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche, sehr gute städtebauliche Integration
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Frankfurter Straße

## Standortbewertung Leimbachstraße Nord

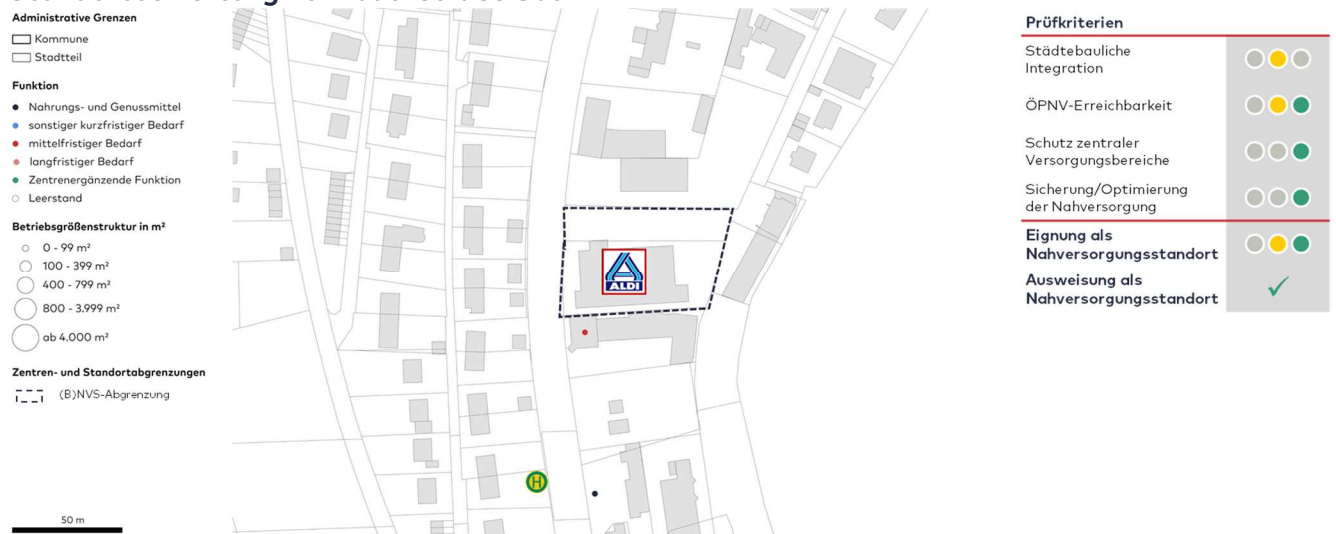


**Abbildung 65: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Leimbachstraße Nord**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

- befindet sich südlich des Innenstadtzentrums und weist eine gute städtebauliche Integration auf
- übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die zentralen und südlichen Siedlungsbereiche von Siegen-Mitte
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Leimbachstraße Nord

## Standortbewertung Leimbachstraße Süd



**Abbildung 66: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Leimbachstraße Süd**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

- wichtiger discountorientierter Nahversorger im Stadtteil Siegen-Mitte
- Versorgungsfunktion für die Siedlungsbereiche entlang der Leimbachstraße
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Leimbachstraße Süd



## Standortbewertung Heidenbergstraße



**Abbildung 67: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Heidenbergstraße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

- Lage im Süden des Stadtteils Siegen-Mitte am Rande des Gewerbeparks Heidenberg
- wichtige Versorgungsfunktion für die Siedlungsgebiete Achenbach und Fischbacherberg
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Heidenbergstraße

## Standortbewertung Fludersbach

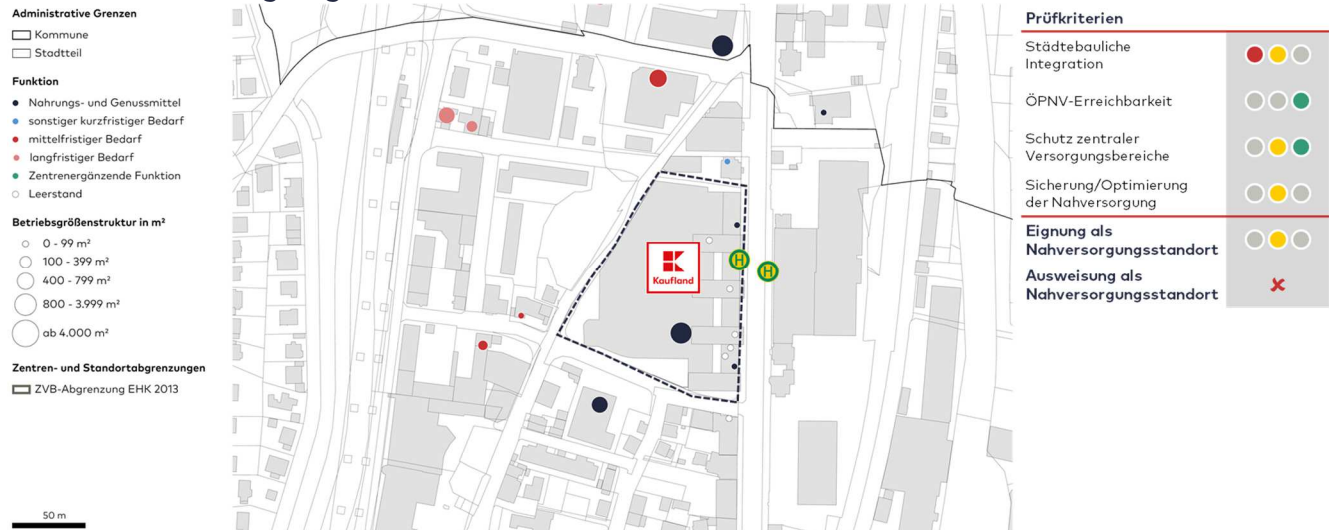


**Abbildung 68: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Fludersbach**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

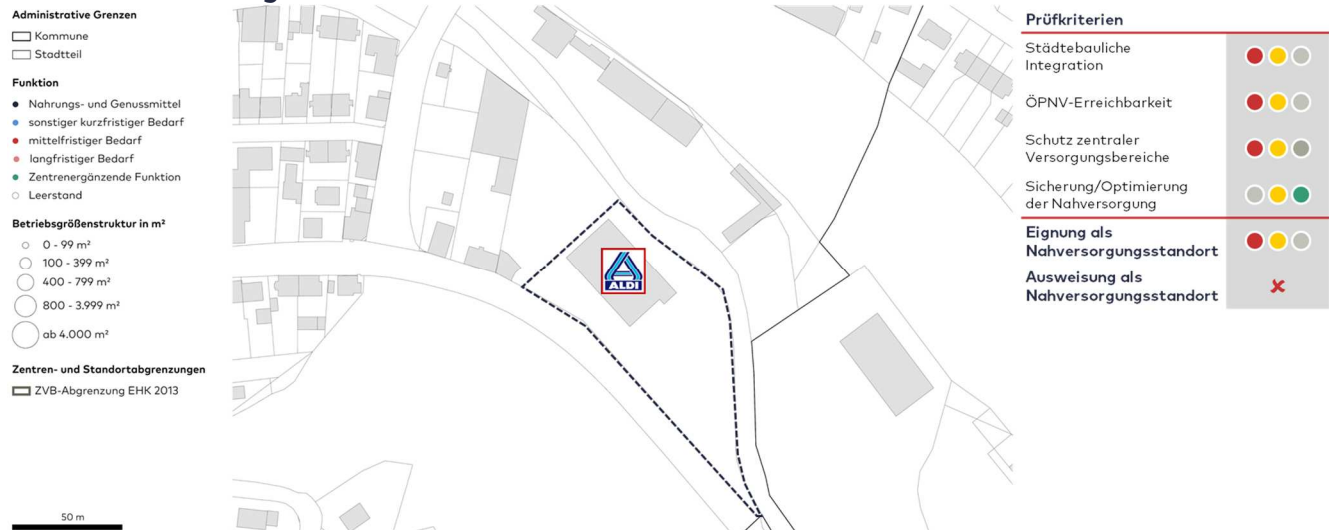
- derzeit Nutzung durch Verbrauchermarkt Kaufland; Umstrukturierungen/Betreiberwechsel geplant
- einziger klassischer Lebensmittelmarkt im Südosten von Siegen-Mitte und trägt damit wesentlich zur Nahversorgung bei
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Fludersbach

## Standortbewertung Hager Straße Nord



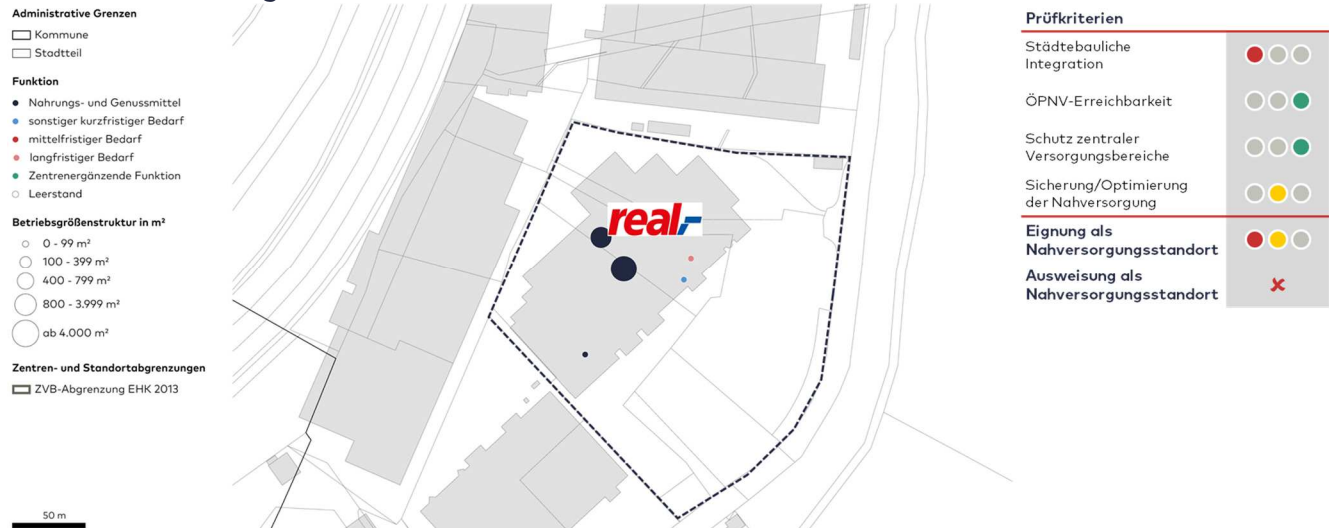
- Lage nördlich des Innenstadtzentrums mit gewerblich geprägtem Umfeld
- eingeschränkte räumlich-funktionale Verbindung zur Wohnbebauung (Anbindung lediglich an den kleinen Siedlungsbereich westlich des Lebensmittelmarktes gegeben; aufgrund der Bahntrassen und Industrieeinrichtung kein städtebaulicher Zusammenhang zu östlich gelegener Wohnbebauung vorhanden)
- nur mäßiger Beitrag zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung im Versorgungsbe- reich Siegen Mitte
- keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort

## Standortbewertung Marienborner Straße



- geringe städtebauliche Integration und eingeschränkte ÖPNV-Anbindung
- ZVB Kaan-Marienborn in räumlicher Nähe östlich des Standorts gelegen
- keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort

## Standortbewertung Eiserfelder Straße

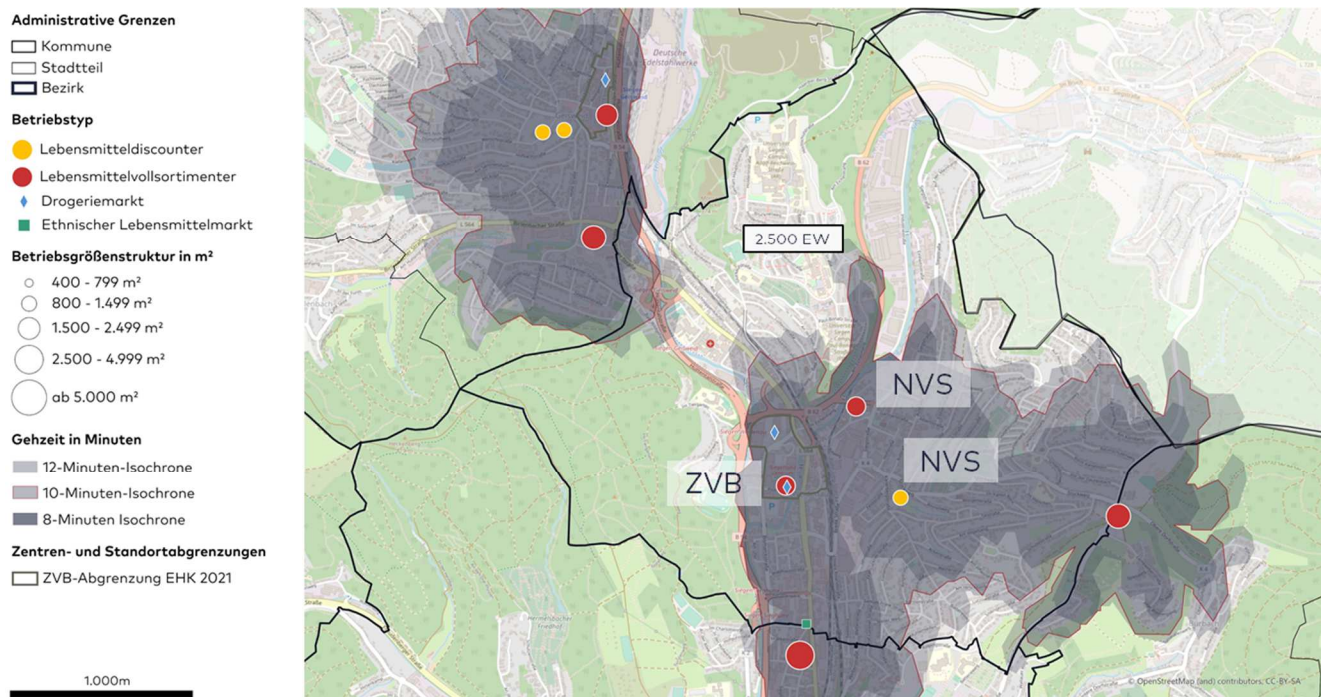


- Lage südlich des Innenstadtzentrums im Gewerbegebiet
- fehlende räumlich-funktionale Verbindung zu Wohnbebauung
- keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort

## ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN VERSORGUNGSBEREICH SIEGEN MITTE:

- Aufgrund der sehr guten qualitativen und quantitativen Ausstattung lediglich bedarfsgerechte Ausweitung weiterer Verkaufsflächen im Bedarfsbereich Nahrungs- und Genussmittel; damit Sicherstellung eines räumlich ausgewogenen Nahversorgungsangebots in den weiteren Versorgungsgebieten.
- Siedlungsrandbereiche im Westen, die über keine fußläufige Nahversorgung verfügen, werden von Bestandsstrukturen mitversorgt. In diesen besteht nur eine geringe Mantelbevölkerung -> zu gering für Ansiedlung eines marktadäquaten Anbieters.
- Ausweisung von sechs Nahversorgungsstandorten zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Siegen Mitte.
- Sicherung des Bestandes und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen zur marktadäquaten Aufstellung der Betriebe insbesondere im ZVB Innenstadt und an den Nahversorgungsstandorten

## 8.4.2 Versorgungsbereich Weidenau



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	15.990					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	5.200			1.800		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in	0,33			0,11		
Sortimentsspezifische Zentralität	76 %			170 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	32% ZVB	65 % siL	3 % niL	77 % ZVB	19 % siL	4 % niL
Betriebstypenmix	2x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 3x sonstige Lebensmittelmärkte			2x Drogeriefachmarkt 6x sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	84 % Lebensmittelvollsortimenter 16 % Lebensmitteldiscounter			74 % Drogeriefachmarkt 26 % sonstige Einzelhandelstrieb		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in nach Betriebstyp	0,26 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,05 m² Lebensmitteldiscounter			0,06 m² Drogeriefachmarkt 0,02 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Qualitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Gesamtbewertung	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>					

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Einwohner Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung Stadt + Handel 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.



## Standortbewertung Auf den Hütten

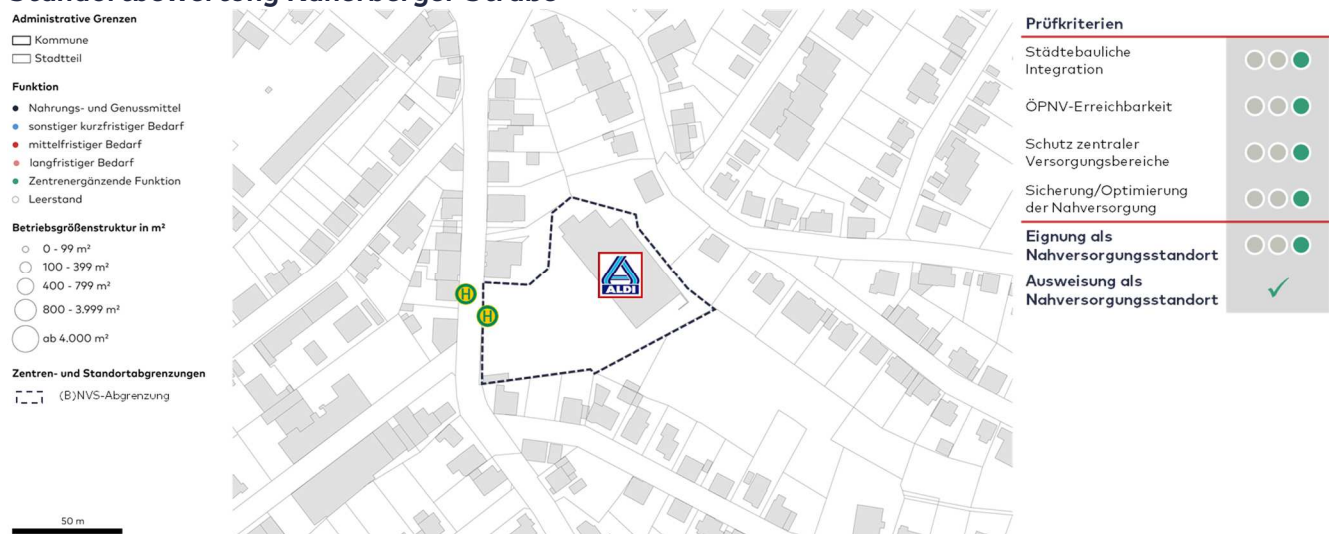


**Abbildung 69: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Auf den Hütten**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

- räumliche Nähe zum besonderen Stadtteilzentrum Weidenau gegeben, jedoch städtebauliche Barriere durch Bahntrasse
- Standort mit wichtiger Versorgungsfunktion für östlich anschließende Siedlungsbereiche
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Auf den Hütten

## Standortbewertung Känerberger Straße



**Abbildung 70: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Känerberger Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

- einziger Lebensmitteldiscounter in Weidenau und damit wichtiger Beitrag zur qualitativen Nahversorgungssituation
- Versorgungsfunktion für die zentral und östlich gelegenen Siedlungsbereiche im Stadtteil Weidenau
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Känerberger Straße

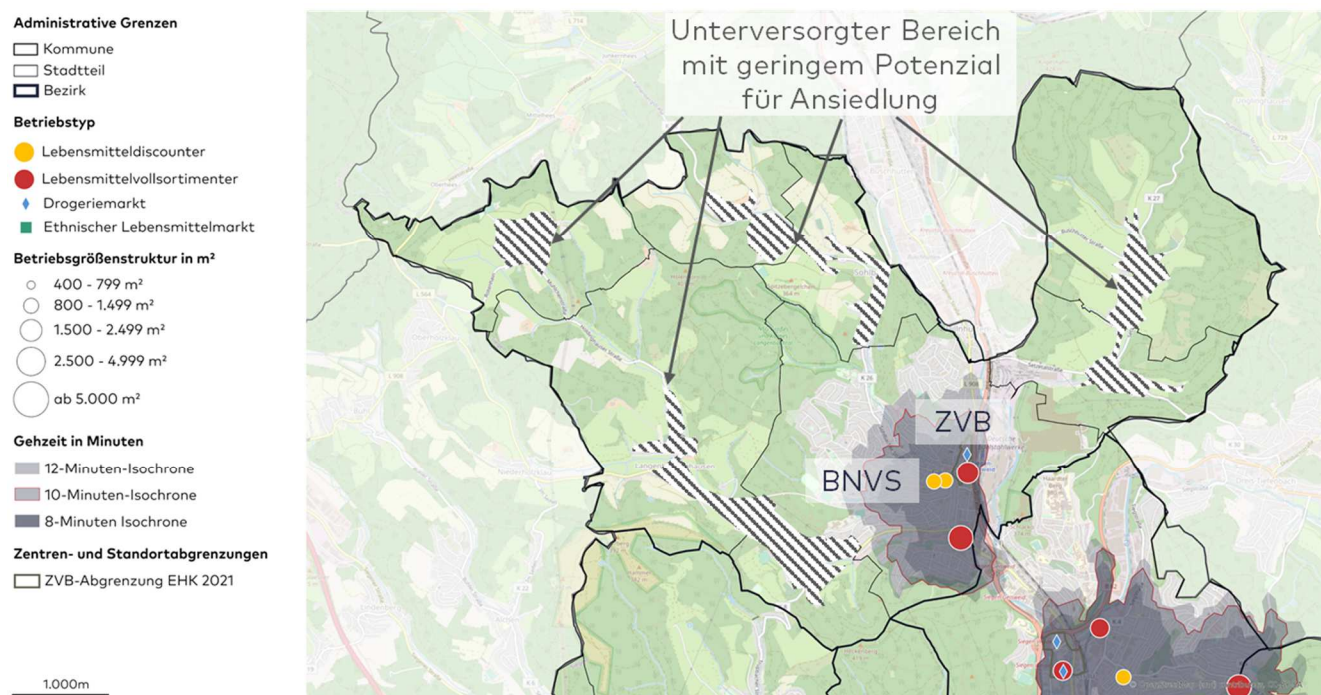


---

## ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN VERSORGUNGSBEREICH WEIDENAU:

- Insbesondere quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation anzustreben.
- Ausbau bzw. Erweiterung des discountorientierten Nahversorgungsangebots – auch im Hinblick auf zukünftige Wohnbauentwicklung – durch perspektivische Erweiterung des bestehenden Anbieters bzw. Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters im derzeit unterversorgten nördlichen Siedlungsraum Weidenaus (ca. 2.500 Einwohnende ohne wohnungsnahe Nahversorgung) zu empfehlen.
- Zur Sicherung und Qualifizierung der Nahversorgung werden zwei Nahversorgungsstandorte ausgewiesen.
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen und marktadäquate Aufstellung des NVS auf den Hütten anzustreben.
- Sicherung des Bestands und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung im ZVB BSTZ Weidenau und an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten

### 8.4.3 Versorgungsbereich Geisweid/nördliches Stadtgebiet



Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl		20.554					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche		8.100			1.200		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in		0,40			0,06		
Sortimentsspezifische Zentralität		101 %			84 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich		55 % ZVB	24 % siL	21 % niL	79 % ZVB	8 % siL	13 % niL
Betriebstypenmix		2x Lebensmittelsupermarkt			1x Drogeriefachmarkt		
		2x Lebensmitteldiscounter			5x sonstige Einzelhandelsbetriebe		
		5x sonstige Lebensmittelmärkte					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp		59 % Lebensmittelvollsortimenter 41 % Lebensmitteldiscounter			58 % Drogeriefachmarkt 42 % sonstige Einzelhandelstrieb		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in nach Betriebstyp		0,14 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,10 m² Lebensmitteldiscounter			0,02 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation		○○●			○●○		
Qualitative Nahversorgungssituation		○○●			○●●		
Gesamtbewertung		<ul style="list-style-type: none"><li>gute quantitative und qualitative Ausstattung</li><li>räumliche Versorgungsdefizite im Norden</li><li>Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Rewe und Aldi (perspektivisch)</li></ul>					

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021, inkl. Planvorhaben ELIH-Gelände; Einwohner Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung Stadt + Handel 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

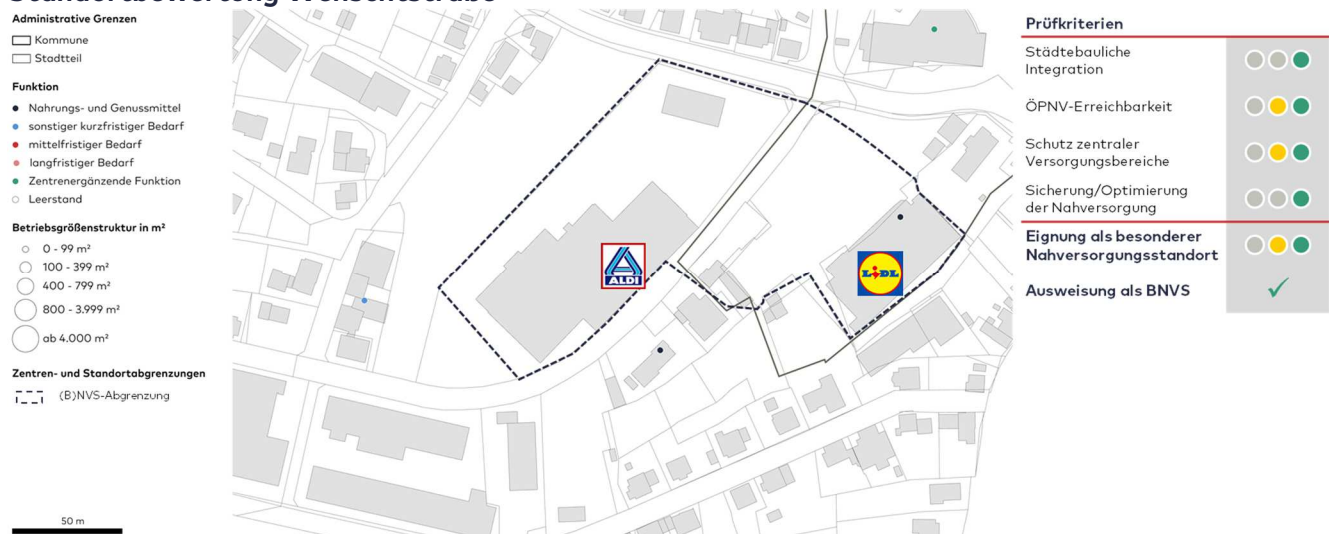
## Exkurs: ELIH-Gelände

Das Betriebsgelände der Firma ELIH befindet sich an der Ecke Wenschtstraße/Sohlbacher Straße. Im Wohnbaulandkonzept 2018 wurde für das ELIH-Gelände eine Wohnbauentwicklung mit sehr hoher Priorität empfohlen, wobei hier bis zu 20 Einfamilienhäuser bzw. bis zu 49 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen können<sup>45</sup>. Ziel der Stadt Siegen für die zukünftige Entwicklung der Fläche ist es, eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Wohnen und einer Kindertagesstätte zu entwickeln. Vorstellbar ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord).

Aktuell besteht im Versorgungsbereich Geisweid/nördliches Stadtgebiet mit 0,35 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner/-in einer Unterausstattung im Bereich der Lebensmittelversorgung. Mit der geplanten Wohnbauentwicklung auf dem ELIH-Gelände sowie am Sportplatz auf dem Schießberg mit weiteren 80 Wohneinheiten wird sich diese weiter verstärken.

Vor diesem Hintergrund ist vertiefend im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu prüfen, ob auf dem ELIH-Gelände im Sinne einer direkten Nahversorgung vor Ort nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Form eines strukturprägenden Lebensmittellmarktes angesiedelt werden kann und welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen damit verbunden sind.

### Standortbewertung Wenschtstraße



**Abbildung 71: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Wenschtstraße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021, inkl. Aldi Nord-Planvorhaben; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

- Aufgrund des geringen und lückenhaften Einzelhandelsbesatzes und der Barrierewirkung der Sohlbacher Straße sowie des mangelnden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Kernbereich des ZVB Stadtteilzentrum Geisweid und dem (perspektivischen) Lebensmittelstandort empfiehlt sich, den Standort der (geplanten) Lebensmitteldiscounter nicht in den ZVB Geisweid zu integrieren.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation in Geisweid und den umliegenden Siedlungsbereichen ist die Ausweisung eines besonderen Nahversorgungsstandorts zu empfehlen.

<sup>45</sup> Wohnbaulandkonzept Siegen 2018.

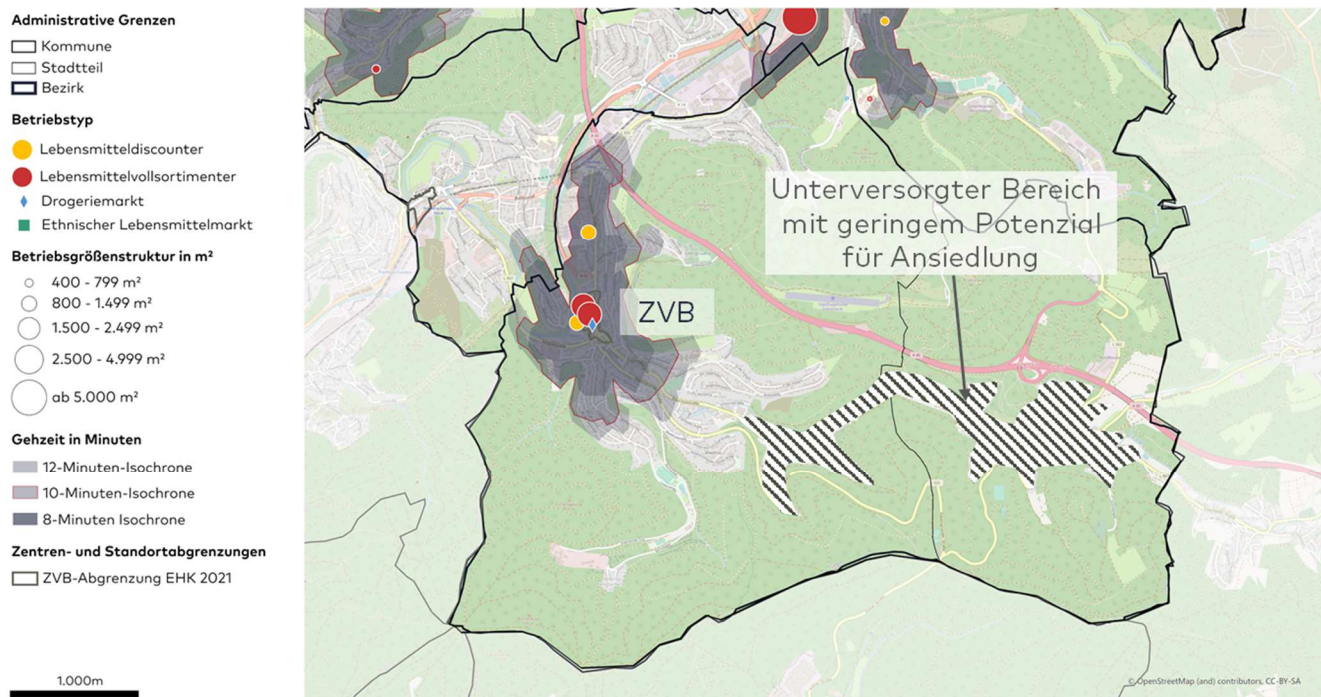
- Lidl und perspektivisch Aldi Nord übernehmen ergänzende Versorgungsfunktion für das durch den Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie ethnische Lebensmittelangebote geprägte Stadtteilzentrum Geisweid.
- Dem Standort kommt eine sehr wichtige Versorgungsfunktion für die nördlich und nord-westlich gelegenen Siedlungsbereiche im Stadtgebiet von Siegen zu.
- Ausweisung als besonderen Nahversorgungsstandort Wenschtstraße

---

### **ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN VERSORGUNGSBEREICH GEISWEID/ NÖRDLICHES STADTGEBIET:**

- Insbesondere quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation anzustreben.
- Starke Konzentration der Anbieter auf den Hauptsiedlungsbereich in Geisweid. Einige abgesetzte Siedlungsbereiche im nördlichen Stadtgebiet ohne fußläufige Nahversorgung, jedoch mit zu geringem Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für die Neuansiedlung eines marktadäquaten, klassischen Lebensmittelmarktes.
- Stärkung des vorhandenen Angebots durch Ausweisung eines besonderen Nahversorgungsstandorts Wenschtstraße sowie Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am BNVS Wenschtstraße, sofern die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit – insbesondere im Hinblick auf STZ Geisweid - in einer Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen werden kann.
- Bestandssicherung sowie funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau im Stadtteilzentrum Geisweid und am ausgewiesenen besonderen Nahversorgungsstandort zur Stärkung und zum Erhalt der Versorgungsfunktion.

## 8.4.4 Versorgungsbereich Eiserfeld/Eisern

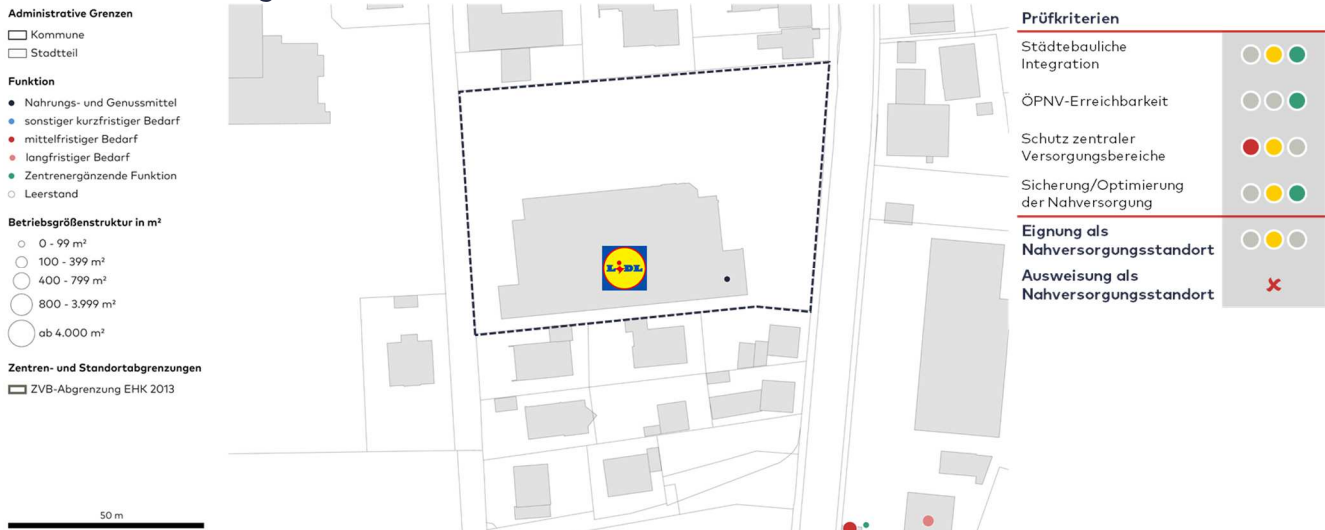


Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	10.291					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	6.300			1.200		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in	0,61			0,12		
Sortimentsspezifische Zentralität	160 %			192 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	73 % ZVB	26 % siL	1 % niL	88 % ZVB	12 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	2x Lebensmittelsupermarkt			1x Drogeriefachmarkt		
	2x Lebensmitteldiscounter			4x sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	67 % Lebensmittelvollsortimenter 33 % Lebensmitteldiscounter			74 % Drogeriefachmarkt 22 % sonstige Einzelhandelstrieb		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in nach Betriebstyp	0,32 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,16 m² Lebensmitteldiscounter			0,06 m² Drogeriefachmarkt 0,02 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●		
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"><li>sehr gute quantitative und qualitative Ausstattung</li><li>räumliche Konzentration im NVZ Eiserfeld</li><li>Stadtteil Eisern und östlicher Siedlungsbereich von Eiserfeld ohne fußläufige Nahversorgung durch strukturprägenden Lebensmittelmarkt</li></ul>					
	<ul style="list-style-type: none"><li>Grundversorgung in Eisern durch kleinen Lebensmittelsupermarkt sowie Lebensmittelhandwerk gewährleistet</li></ul>					

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Einwohner Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung Stadt + Handel 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.



## Standortbewertung Eiserfelder Straße

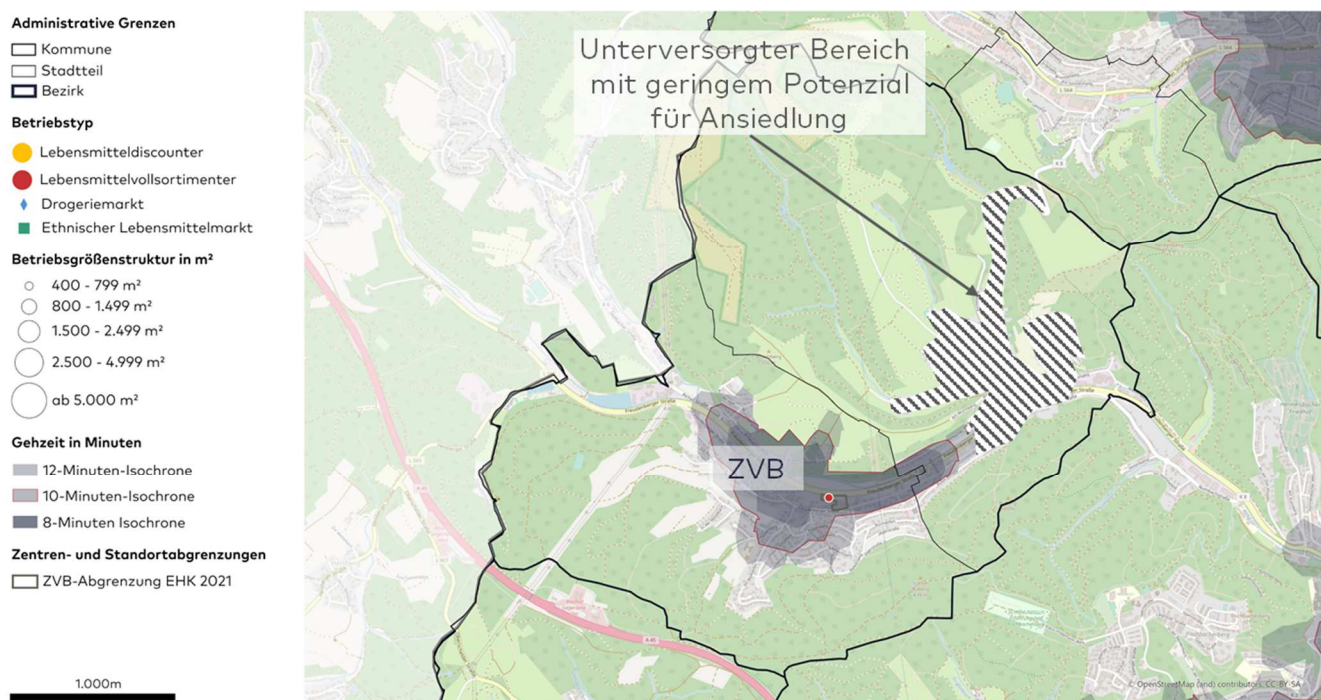


- räumliche Nähe zum ZVB Nahversorgungszentrum Eiserfeld gegeben
- Nahversorgungszentrum Eiserfeld bereits mit sehr guter Ausstattung, daher Standort nicht mit wesentlichem Beitrag zur Nahversorgung im Versorgungsbereich Eiserfeld/Eisern
- keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort

## ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN VERSORGUNGSBEREICH EISERFELD/EISERN:

- Überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist zu relativieren, da der Versorgungsbereich auch eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Niederschelden übernimmt.
- Starke Konzentration der Angebotsstrukturen im Stadtteil Eiserfeld – insb. im ZVB Eiserfeld.
- Grundversorgung im Stadtteil Eisern durch kleinen Lebensmittelsupermarkt sowie Lebensmittelhandwerk gegeben; Potenziale zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters zu gering.
- Sicherung des Bestands und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung insbesondere im NVZ Eiserfeld.

## 8.4.5 Versorgungsbereich Trupbach/Seelbach



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	3.947					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	1.300			< 100		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in	0,33			0,02		
Sortimentsspezifische Zentralität	57 %			29 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	98 % ZVB	2 % siL	0 % niL	100 % ZVB	0 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	1x	Lebensmittelsupermarkt		1x	sonstige Einzelhandels- triebe	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebs- typ	100 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelstrieb		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in nach Betriebstyp	0,17 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandels- betriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Qualitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Gesamtbewertung	<div><div></div><div></div><div></div></div> <ul style="list-style-type: none"><li>unterdurchschnittliche quantitative und qualitative Ausstattung</li><li>Versorgung durch kleinen Frischemarkt Dornseifer im NVZ Seelbach</li><li>räumliche Versorgungsdefizite im Stadtteil Trupbach – Lebensmittelhandwerksbetriebe gewährleisten Grundversorgung</li></ul>					

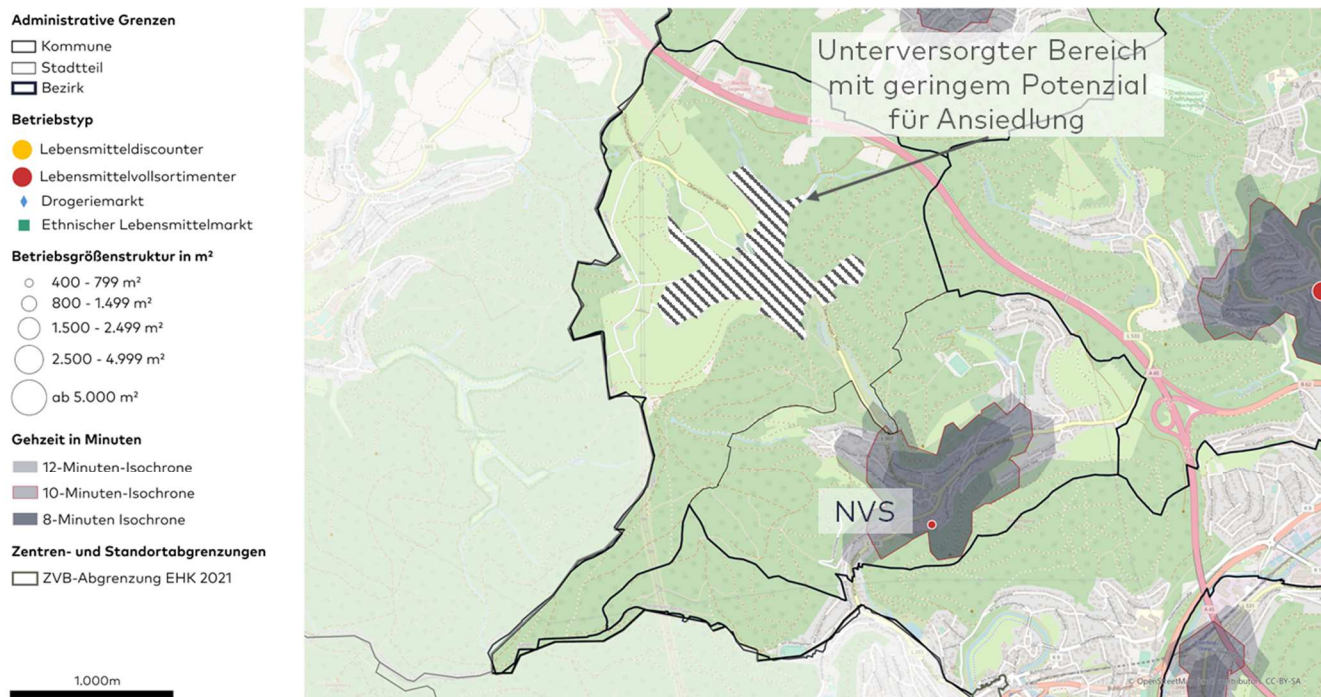
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Einwohner Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung Stadt + Handel 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

---

## ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN VERSORGUNGSBEREICH TRUPBACH/SEELBACH:

- Qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation anzustreben.
- Räumliche Versorgungsdefizite im Stadtteil Trupbach, Lebensmittelhandwerksbetriebe zur Sicherung der Grundversorgung vorhanden; aufgrund der niedrigen Einwohnerzahl zu geringes Potenzial zur Ansiedlung eines weiteren marktadäquaten klassischen Lebensmittelmarktes in Trupbach.
- Bestandssicherung sowie qualitative und quantitative Ausweitung des Nahversorgungsangebots im ZVB Nahversorgungszentrum Seelbach, z. B. durch marktadäquate Aufstellung des Frischemarkt Dornseifer.
- Infolge fehlender weiterer Angebotsstrukturen keine Ausweisung eines Nahversorgungsstandorts.

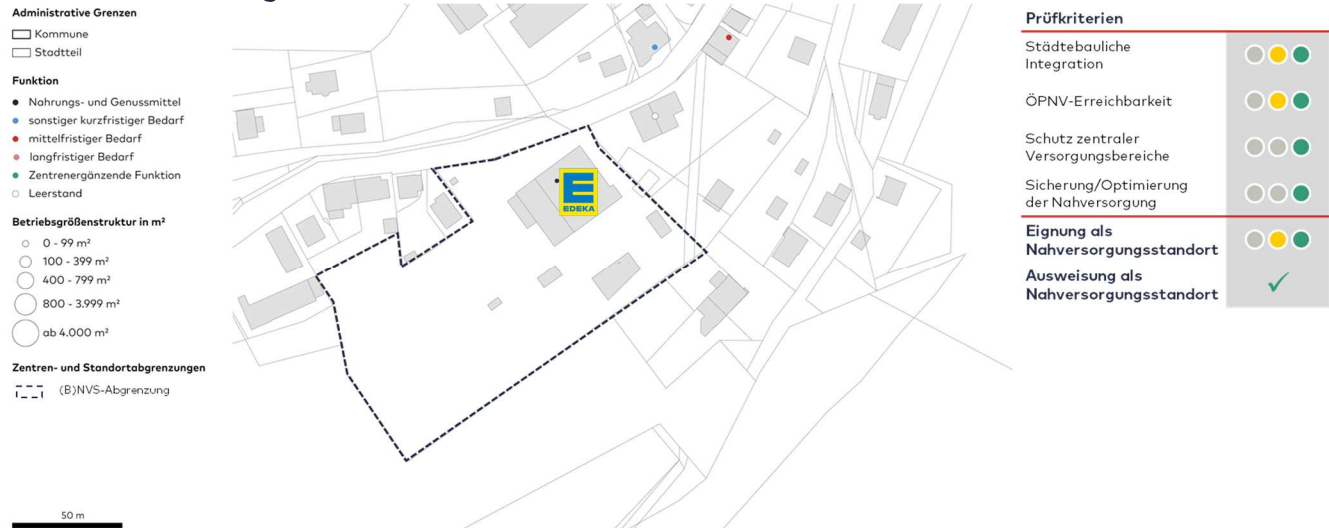
## 8.4.6 Versorgungsbereich Gosenbach/Oberschelden



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	3.432					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	800			< 100		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in	0,23			0,02		
Sortimentsspezifische Zentralität	53 %			25 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	93 % siL	7 % niL	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	1x	Lebensmittelsupermarkt			-	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebs- typ	100 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 0 % sonstige Einzelhandelstrieb		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in nach Betriebstyp	0,17 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,00 m² sonstige Einzelhandels- betriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Qualitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Gesamtbewertung	<div><div></div><div></div><div></div></div> <ul style="list-style-type: none"><li>unterdurchschnittliche quantitative und qualitative Ausstattung</li><li>Versorgung durch kleinen Edeka-Markt im Stadtteil Gosenbach</li><li>räumliche Versorgungsdefizite im Norden (Stadtteil Oberschelden) sowie im Osten des Stadtteils Gosenbach</li></ul>					

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Einwohner Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung Stadt + Handel 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

## Standortbewertung Gosenbacher Hütte



**Abbildung 72: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Gosenbacher Hütte**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

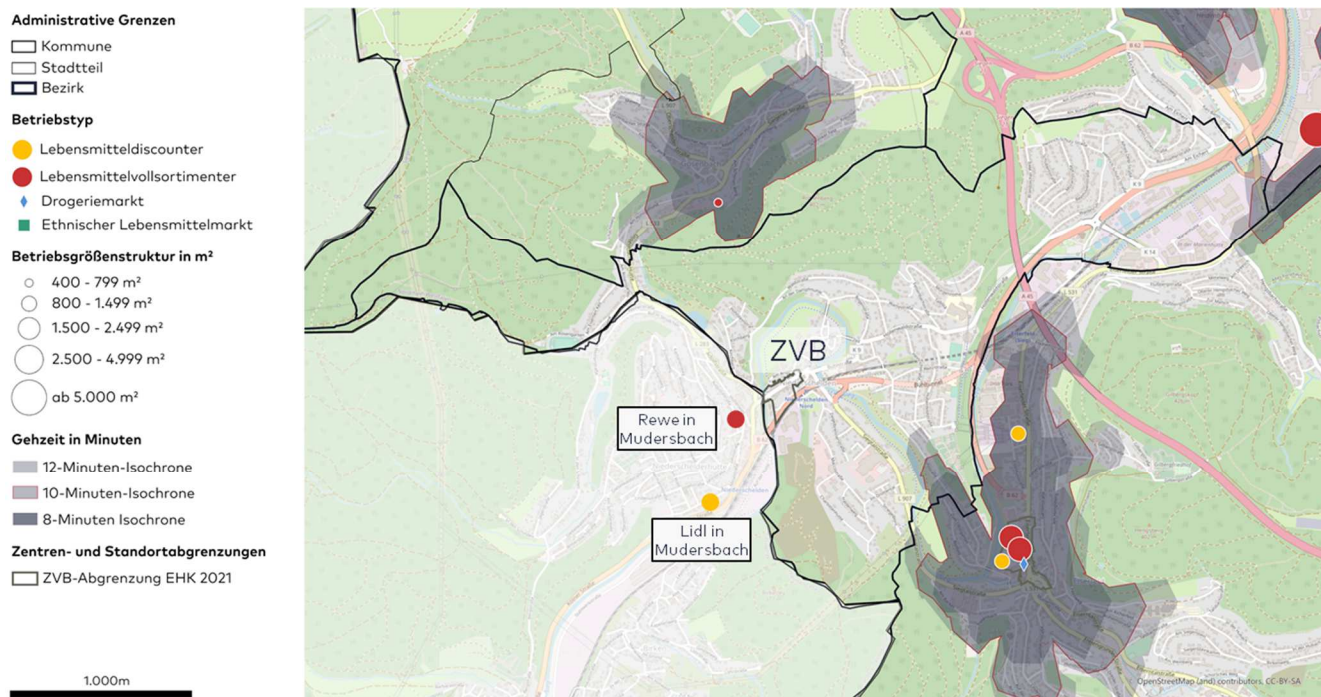
- Kleiner Edeka-Markt als wichtiger und einziger Nahversorger im Versorgungsbereich Gosenbach/Oberschelden.
- Gewährleistung der wohnortnahe Nahversorgung für den Stadtteil Oberschelden.
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Gosenbacher Hütte.

## ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN VERSORGUNGSBEREICH GOSENBACH/OBERSCHELDEN:

- Qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation anzustreben.
- Aufgrund der niedrigen Einwohnerzahl zu geringes Potenzial zur Ansiedlung eines weiteren marktakquaten klassischen Lebensmittelmarktes.
- Ansiedlung von Betrieben des Lebensmittelhandwerks zur Sicherung des Grundbedarfs im bisher räumlich unterversorgten Stadtteil Oberschelden wünschenswert.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung: Ausweisung eines Nahversorgungsstandorts; marktakquade Aufstellung des Edeka-Markts zur Stärkung der Angebotsstruktur zu empfehlen.



## 8.4.7 Versorgungsbereich Niederschelden



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	5.146					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	100			< 100		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in	0,02			0,01		
Sortimentsspezifische Zentralität	7 %			11 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	100 % ZVB	0 % siL	0 % niL	100 % ZVB	0 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	-			1x	sonstiger betrieb	Einzelhandels-
Verkaufsflächenrelation nach Betriebs- typ	0 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelstrieb		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in nach Betriebstyp	0,00 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandels- betriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Qualitative Nahversorgungssituation	<div><div></div><div></div><div></div></div>			<div><div></div><div></div><div></div></div>		
Gesamtbewertung	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					
	<div><div></div><div></div><div></div></div>					

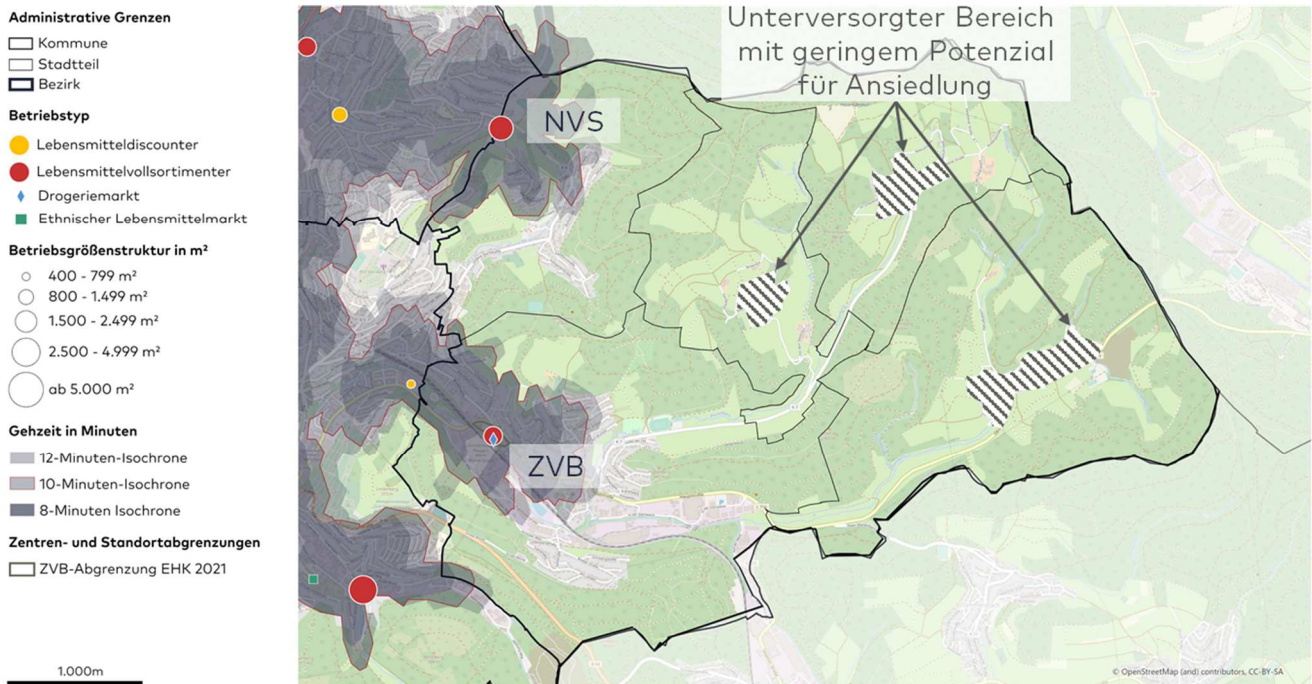
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Einwohner Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung Stadt + Handel 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

---

## ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN VERSORGUNGSBEREICH NIEDERSCHULDEN:

- Derzeit keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, jedoch Betriebe des Lebensmittelhandwerks zur Grundversorgung vorhanden; Versorgung der westlichen Siedlungsbereiche durch die Lebensmittelmärkte in der Nachbarkommune Mundersbach, der südlichen Bereiche durch den ZVB Nahversorgungszentrum Eiserfeld sowie des östlich gelegenen Siedlung Alte Dreisbach durch die Angebotsstrukturen im Stadtteil Siegen-Mitte. Qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation anzustreben.
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation insbesondere im ZVB Nahversorgungszentrum Niederschelden durch Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes anstreben. Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts aufgrund des REWE-Marktes in der Nachbarkommune Mundersbach und der starken Angebotssituation in Eiserfeld aktuell wenig realistisch. Der Rewe-Markt in Mundersbach ist aktuell nicht marktdäquat aufgestellt und verkehrlich schwer erreichbar. Im Fall von Erweiterungsbestreben sollte eine Verlagerung auf die Potenzialfläche im südlichen Bereich des ZVB Nahversorgungszentrum Niederschelden forciert werden (siehe Nahversorgungszentren 7.2.4).
- Infolge fehlender weiterer Angebotsstrukturen keine Ausweisung eines Nahversorgungsstandorts.

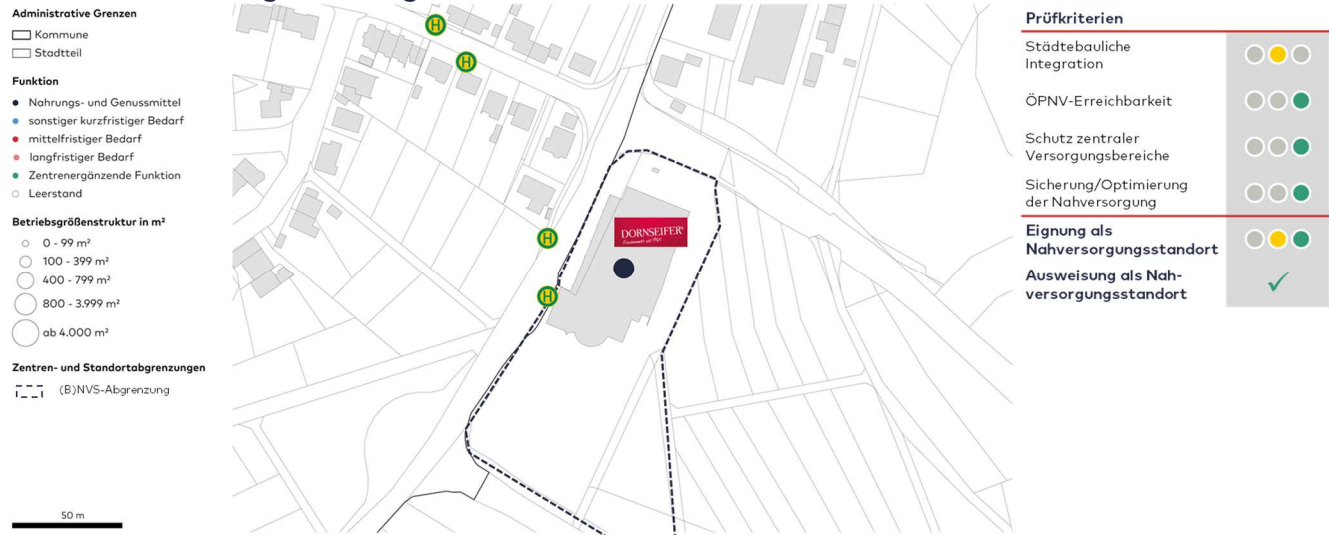
## 8.4.8 Versorgungsbereich Östliches Stadtgebiet



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	6.425					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	3.900			800		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in	0,61			0,12		
Sortimentsspezifische Zentralität	121 %			174 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	37 % ZVB	41 % siL	21 % niL	82 % ZVB	18 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	2x Lebensmittelsupermarkt			1x Drogeriefachmarkt 2x sonstiger Einzelhandelsbetrieb		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebs- typ	100 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			80 % Drogeriefachmarkt 20 % sonstige Einzelhandelstrieb		
Verkaufsfläche je Einwohner/-in nach Betriebstyp	0,44 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,07 m² Drogeriefachmarkt 0,02 m² sonstige Einzelhandels- betriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○●○			○○●		
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"><li>überdurchschnittliche quantitative Ausstattung</li><li>qualitative Ausstattung durch Vollsortimenter geprägt</li><li>Konzentration der Anbieter im Westen (ZVB Kaan-Marienborn und Frischemarkt Dornseifer)</li><li>räumliche Versorgungsdefizite im Osten</li></ul>					

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Einwohner Stadt Siegen (Stand: 30.06.2020, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung Stadt + Handel 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

## Standortbewertung Giersbergstraße



**Abbildung 73: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Giersbergstraße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Siegen.

- Einziger Lebensmittelmarkt im Stadtteil Bürbach.
- Wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtteil Bürbach sowie in den östlichen Siedlungsbereichen von Weidenau.
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Giersbergstraße.
- Verbesserung der siedlungsräumlichen Integration anzustreben.

## ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN VERSORGUNGSBEREICH ÖSTLICHES STADT-GEBIET:

- Insbesondere qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation anzustreben.
- Aufgrund der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung nur bedarfsangepasste Ausweitung weiterer Verkaufsflächen im Bereich Lebensmittelvollsortiment; damit Sicherung eines räumlich ausgewogenen Nahversorgungsangebots in den weiteren Versorgungsbereichen.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der Nahversorgungsstandort Giersbergstraße ausgewiesen.
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau (z. B. im Zuge von Wohnbauentwicklung) zur Sicherung des Nahversorgungsangebots im ZVB Nahversorgungszentrum Kaan-Marienborn und am Nahversorgungsstandort.
- Qualifizierung der bisher vollsortimentiert geprägten Nahversorgung bspw. durch Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im ZVB Kaan-Marienborn; ggf. Verlagerung des Aldi Nord-Markts von der Marienborner Straße.



## 8.5 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Siegen ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Siegen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

### EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN SIEGEN

#### **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

#### **Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln**

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

#### **Ziel 3: Städtebaulich integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln.**

- integrierte Nahversorgungsbetriebe sollten gesichert werden. Zum Erhalt der Versorgungsfunktion kann ein bedarfsgerechter Ausbau zur markadäquaten Aufstellung der Betriebe erfolgen.

#### **Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen**

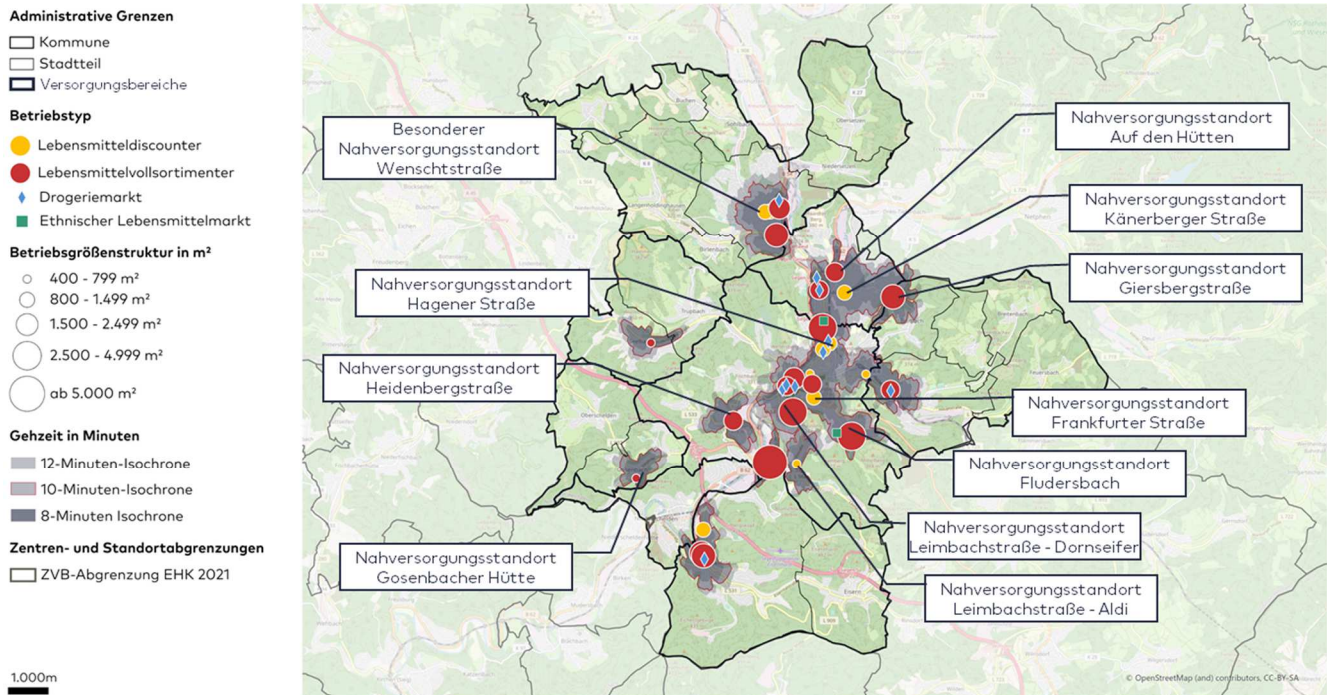
##### **Sonstige Empfehlungen:**

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung).
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 8.6) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 12), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.



Die folgende Karte stellt die Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt Siegens zusammenfassend dar.



**Abbildung 74: Räumliche Nahversorgungssituation Siegen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### Empfehlungen für die „ländlichen“ Stadtteile von Siegen

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächen-deckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernsiedlungsbereiche, beispielsweise in den Stadtteilen Nieder-/Obersetzen, Meiswinkel, Langenholdinghausen, Buchen, Sohlbach, Volnsberg, Breitenbach, Feuersbach, Oberschelden, bestanden zur Zeit der Bestandserhebung keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint, wie bereits in den vorstehenden Kapiteln analysiert, aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in auch perspektivisch als unrealistisch.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum bzw. den ländlich geprägten Stadtteilen Siegens eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche

Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung in den ländlich geprägten Stadtteilen sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlich oder durch engagierte, lokale Akteure betriebene Dorfläden bietet diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

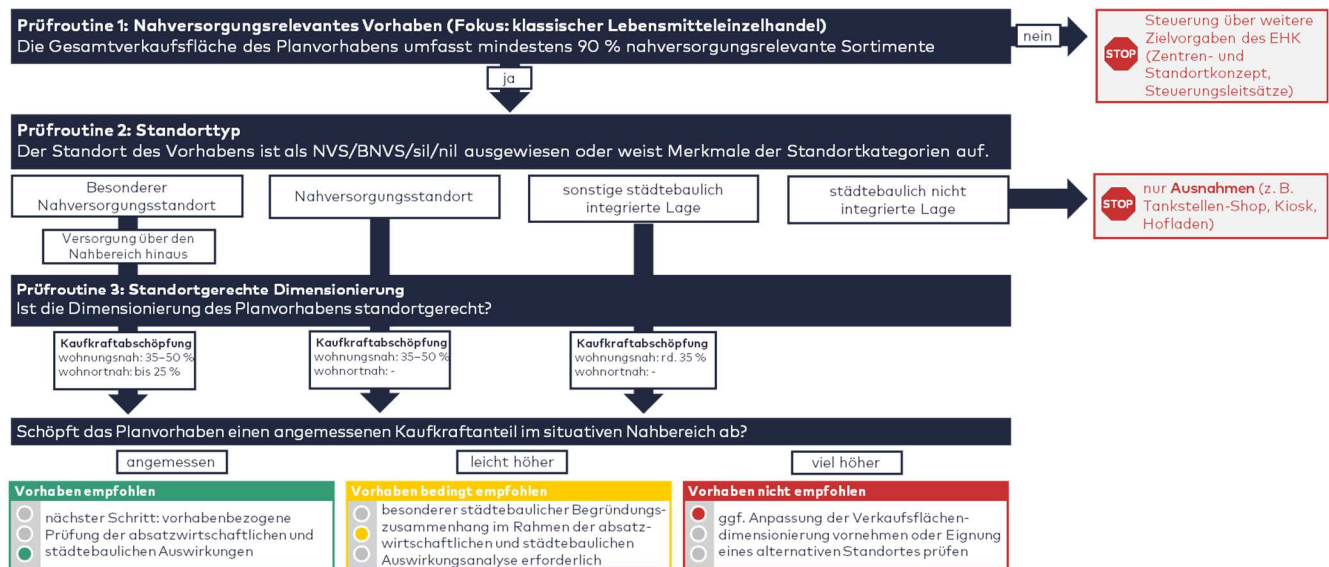
Die Umsetzung der entsprechenden Formate in den Stadtteilen hängt zum einen von der Markt- und Konkurrenzsituation sowie zum anderen davon ab, ob entsprechende Betreiber für den Standort gefunden werden können.

## 8.6 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG VON LEBENSMITTELMÄRKTEN

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandelsentwicklungskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (siehe Abbildung 75).

Das Prüfschema dient der Ersteinschätzung von **lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben** (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche, die vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet sind und somit einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich abschöpfen (Fokussierung auf die Ersteinordnung von klassischen Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmittel-discountern).



**Abbildung 75: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Das Nahversorgungsprüfschema dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben und resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse

### Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht nahversorgungsrelevant erfolgt eine Prüfung als zentrenrelevantes oder nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantes<sup>46</sup> Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze).

### Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach besonderen Nahversorgungsstandorten (BNVS), Nahversorgungsstandorten (NVS) und städtebaulich integrierten Lagen (siL) unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 8.4 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

<sup>46</sup> Nachfolgend abgekürzt als nicht zentrenrelevantes Sortiment.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisierung der städtebaulichen Integration gilt diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt.

Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage müssen für die Bewertung als Nahversorgungsstandort zusätzlich die weiteren Kriterien für die Ausweisung eines (besonderen) Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel 8.3.2) erfüllt sein.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

Im Falle eines Nahversorgungsvorhaben an einem (besonderen) Nahversorgungsstandort oder an einer integrierten Lage kann mit Prüfroutine 3 fortgefahren werden.

### **Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung**

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Die Höhe der Kaufkraftabschöpfung ergibt sich aus dem Standorttyp.

- Bei einem städtebaulich integrierten Standort kann in der Regel von einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 % im wohnungsnahen Bereich ausgegangen werden.
- Bei einem Nahversorgungsstandort ist dies aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 bis 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen wohnungsnahen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.
- Bei besonderen Nahversorgungsstandorten sind aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der besonderen Versorgungsbedeutung der Standorte Kaufkraftabschöpfungsquoten im wohnungsnahen Bereich von rd. 35 bis 50 % und im wohnortnahen Bereich von rd. 25 % anzunehmen.

**Spannweite der Kaufkraftabschöpfung:** Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** im wohnungsnahen Bereich bei (besonderen) Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,

- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** im wohnungsnahen Bereich bei (besonderen) Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Bei besonderen Nahversorgungsstandorten können zudem aufgrund der besonderen Versorgungsbedeutung der Standorte Kaufkraftabschöpfungsquoten im wohnortnahen Bereich von rd. 25 % (zusätzlich zu der Kaufkraftabschöpfungsquote im wohnortnahem Bereich) angenommen werden. Diese Standorte weisen in der Regel ein geringes Wettbewerbsumfeld auf und die umgebenden Siedlungslagen verfügen über keine weiteren fußläufigen Angebote oder Angebote in fahrradfreundlicher Distanz, sodass ein Gros der Kaufkraft an dem besonderen Nahversorgungsstandort gebunden werden kann.

**Abgrenzung des situativen Nahbereichs:** Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen (BNVS mit Versorgung über den Nahbereich). Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum



nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für die wohnortnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 25 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

### Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer für den Standorttyp **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandelsentwicklungskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Wirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine **geringfügige Überschreitung** um bis zu 5 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Tragfähigkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandelsentwicklungskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Siegen weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept Siegen von 2013 als Sonderstandorte definiert wurden. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden sowohl die Sonderstandorte des EHEK 2013 als auch weitere gegebenenfalls als Sonderstandorte geeignete Agglomerationen im Stadtgebiet analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

## 9.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDERSTANDORTEN

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Siegen sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. 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.

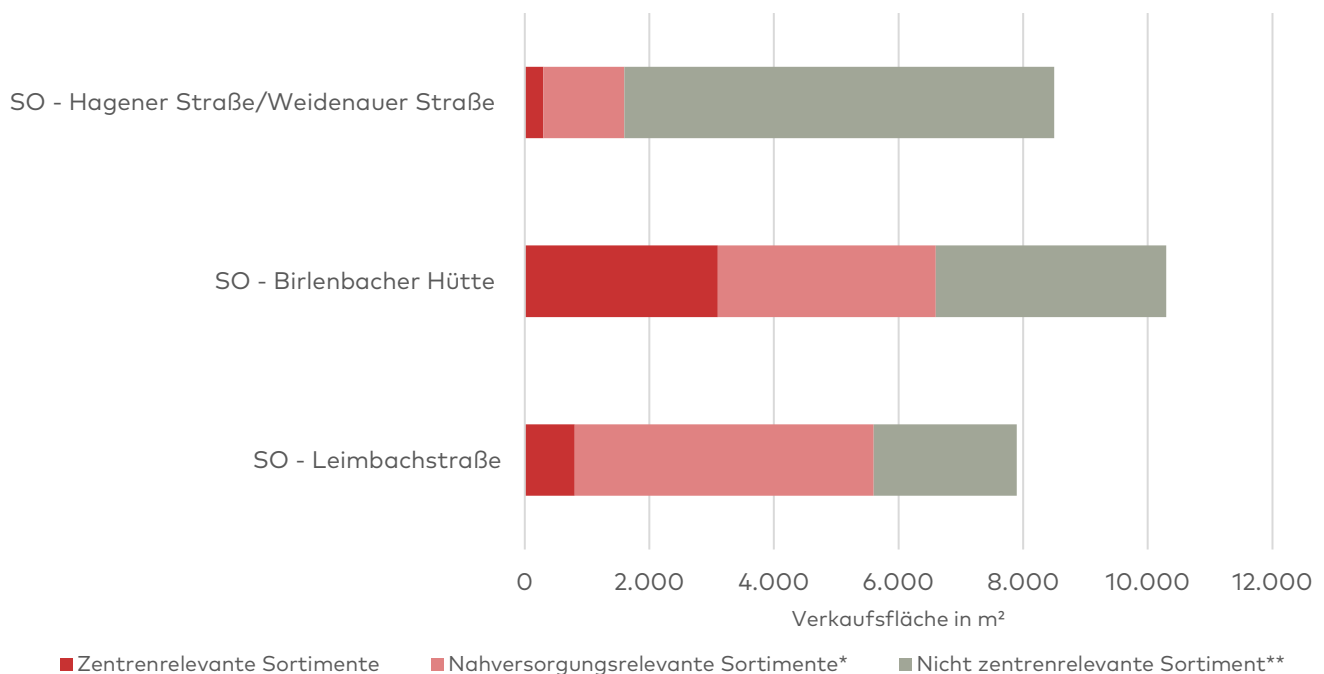
Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

## 9.2 BEURTEILUNG DER SONDERSTANDORTE IN SIEGEN

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Siegen aus dem Jahr 2013 wurden mit den Standortbereichen Hagener Straße/Weidenauer Straße, Birlenbacher Hütte und Leimbachstraße drei Sonderstandorte ausgewiesen. Die Analyse der ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente<sup>47</sup> zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede (siehe Abbildung 76), welche einen differenzierten Umgang mit den einzelnen Sonderstandorten nahelegen.



**Abbildung 76: Bewertung der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; \* gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; \*\* nicht zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.

Der Sonderstandort Birlenbacher Hütte weist absolut gesehen die höchsten Verkaufsflächendimensionen auf, wobei sich die Verkaufsfläche nahezu gleichermaßen auf die unterschiedlichen Sortimentsbereiche verteilt. Die Sonderstandorte Hagener Straße/Weidenauer Straße verfügen über eine geringere Verkaufsfächenausstattung und unterscheiden sich untereinander hinsichtlich ihrer Sortimentszusammensetzung. Im Vergleich zum Sonderstandort Hagener Straße/Weidenauer Straße weisen die Sonderstandorte Birlenbacher Hütte und Leimbachstraße hohe Anteile an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf. Im Folgenden werden die Sonderstandorte des EHEK 2013 dargestellt, bewertet und eine abschließende Entwicklungsempfehlung ausgesprochen.

<sup>47</sup> auf Grundlage der Siegener Sortimentsliste aus dem EHEK 2013

## Sonderstandort Hagener Straße/Weidenauer Straße

Bei dem Sonderstandort Hagener Straße/Weidenauer Straße handelt es sich um einen zweigeteilten Standort nördlich der Innenstadt. Geprägt wird der Standort vornehmlich durch das Möbelhaus Heinrich Bald und das Möbelgeschäft Sesselwerk mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment aus dem langfristigen Bedarfsbereich. Darüber hinaus bestehen in den Sondergebieten gewerbliche Betriebe und Wohnnutzungen. Der Sonderstandort ist dicht bebaut und weist keine Potenzialflächen auf. Aufgrund der breit gefächerten Nutzungsprägung des Sonderstandorts durch Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sowie aufgrund mangelnder Potenzialflächen wird empfohlen den Sonderstandort Hagener Straße/Weidenauer Straße nicht fortzuschreiben.

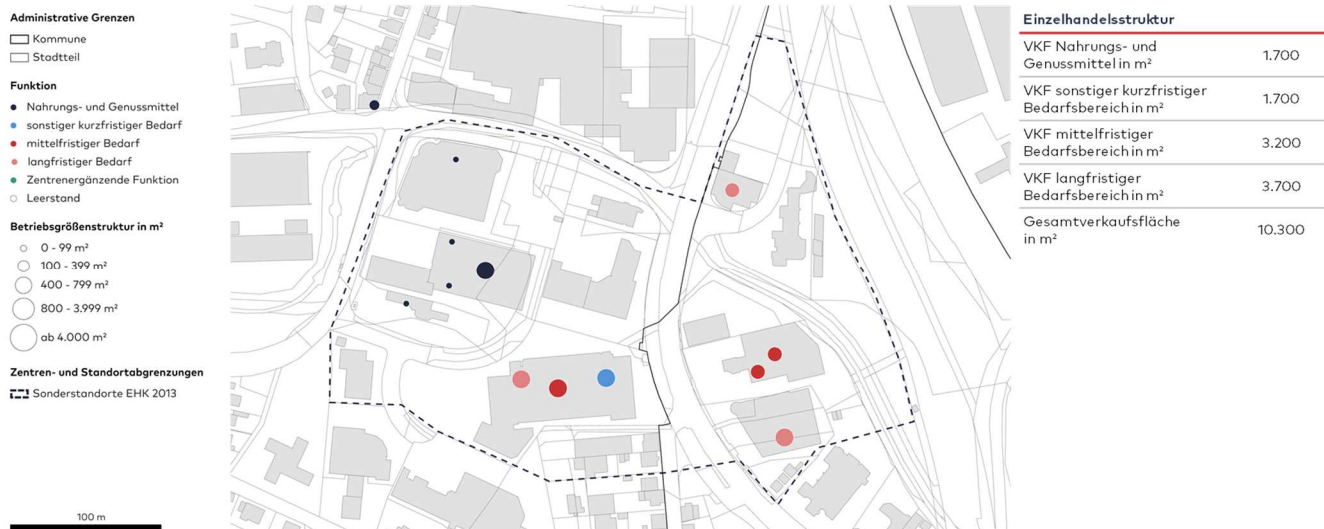


**Abbildung 77: Einzelhandelsstruktur Sonderstandort Hagener Straße/Weidenauer Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage Stadt Siegen; VKF auf 100 m² gerundet.

## Sonderstandort Birlenbacher Hütte

Der Sonderstandort Birlenbacher Hütte ist im Stadtteil Geisweid im nördlichen Stadtgebiet verortet. Dieser weist insbesondere durch die Betriebe Rewe, Staples, Fliesen Max, Kik und Tedi einen hohen Anteil an nahversorgungs- und zentrenrelevanten (v. a. mittelfristiger Bedarfsbereich) Verkaufsflächen auf. Darüber hinaus verfügt der Sonderstandort mit den Betrieben Tedox, Dänisches Bettenlager und Reddy über einen nicht unwesentlichen Anteil an nicht zentrenrelevanten Verkaufsflächen des überwiegend langfristigen Bedarfsbereichs. Der Sonderstandort ist stark verdichtet und stellt keine Potenzialflächen bereit. Der Sonderstandort Birlenbacher Hütte wird fortgeschrieben.



**Abbildung 78: Einzelhandelsstruktur Sonderstandort Birlenbacher Hütte**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage Stadt Siegen; VKF auf 100 m² gerundet.

### Sonderstandort Leimbachstraße

Der Sonderstandort Leimbachstraße befindet sich im Süden des Stadtteils Siegen-Mitte. Geprägt ist dieser Bereich insbesondere durch den Frischemarkt Dornseifer, den Fressnapf und ein kleines Gartencenter. Der Standort verfügt über einen hohen Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Darüber hinaus bestehen in den Sondergebieten gewerbliche Betriebe und Wohnnutzungen. Der Sonderstandort ist dicht bebaut und weist keine Potenzialflächen auf. Aufgrund der breit gefächerten Nutzungsprägung des Sonderstandorts durch Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sowie aufgrund mangelnder Potenzialflächen, wird der Sonderstandort nicht fortgeschrieben. Der Dornseifer wurde zudem als Nahversorgungsstandort eingestuft.



**Abbildung 79: Einzelhandelsstruktur Sonderstandort Leimbachstraße**

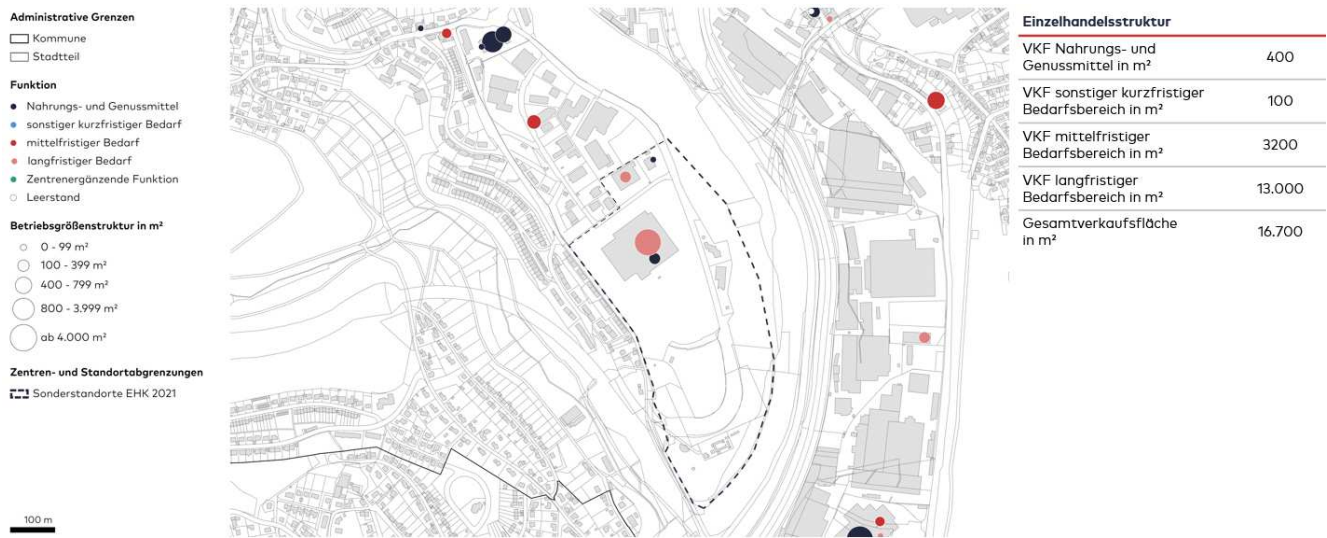
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage Stadt Siegen; VKF auf 100 m² gerundet.

### Sonderstandort Heidenberg

Neben den bereits 2013 ausgewiesenen Sonderstandorten wurde eine weiterer Standortbereich identifiziert, der sich als Sonderstandort in der Stadt Siegen eignet. Der Sonderstandort Heidenberg befindet sich südwestlich des Stadtkerns



von Siegen, wird maßgeblich durch den Möbelfachmarkt IKEA geprägt und verfügt damit über einen hohen Anteil an nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Da sich im Süden und Osten noch Potenzialflächen befinden, wird der Sonderstandort Heidenberg als solcher im vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept 2021 ausgewiesen.



**Abbildung 80: Einzelhandelsstruktur Sonderstandort Heidenberg**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten Erhebung Stadt + Handel 11/2020, Aktualisierung 05/2021; Kartengrundlage Stadt Siegen; VKF auf 100 m² gerundet.

Darüber hinaus wurden die Standortbereiche „real/Impfzentrum“ und „Geisweider Straße“ auf deren Eignung als Sonderstandorte überprüft. Im Ergebnis erfolgt keine Ausweisung als Sonderstandort aufgrund mangelnder bzw. nur geringer Potenzialflächen sowie bestehender Gewerbegebietsausweisungen.

### 9.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE SONDERSTANDORTE IN SIEGEN

Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte an den Sonderstandorten insbesondere eine mit den zentralen Versorgungsbereichen abgestimmte Entwicklung erfolgen. Im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen soll an den Sonderstandorten (mit Ausnahme zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz 3) keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen erfolgen.

Die Sonderstandorte gelten vorrangig als Positivräume für den (großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiterzuentwickeln. Weitere Ansiedlungen in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente (vgl. Kapitel 12.2) stattfindet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine Ansiedlung eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet erfolgen kann, sofern städtebau-

liche Gründe nicht dagegen sprechen bzw. besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente). Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment alternativ auch in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden könnte.

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN SO BIRLENBACHER HÜTTE**

- 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.
- Bei zukünftigen Betreiberwechseln am Standort sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten anzustreben.
- Überprüfung von möglichen Flächenpotenzialen für zukünftige Betriebsansiedlungen mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN SO HEIDENBERG**

- 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.

# 10 Standortmodell für Siegen (Ziel-Perspektive)

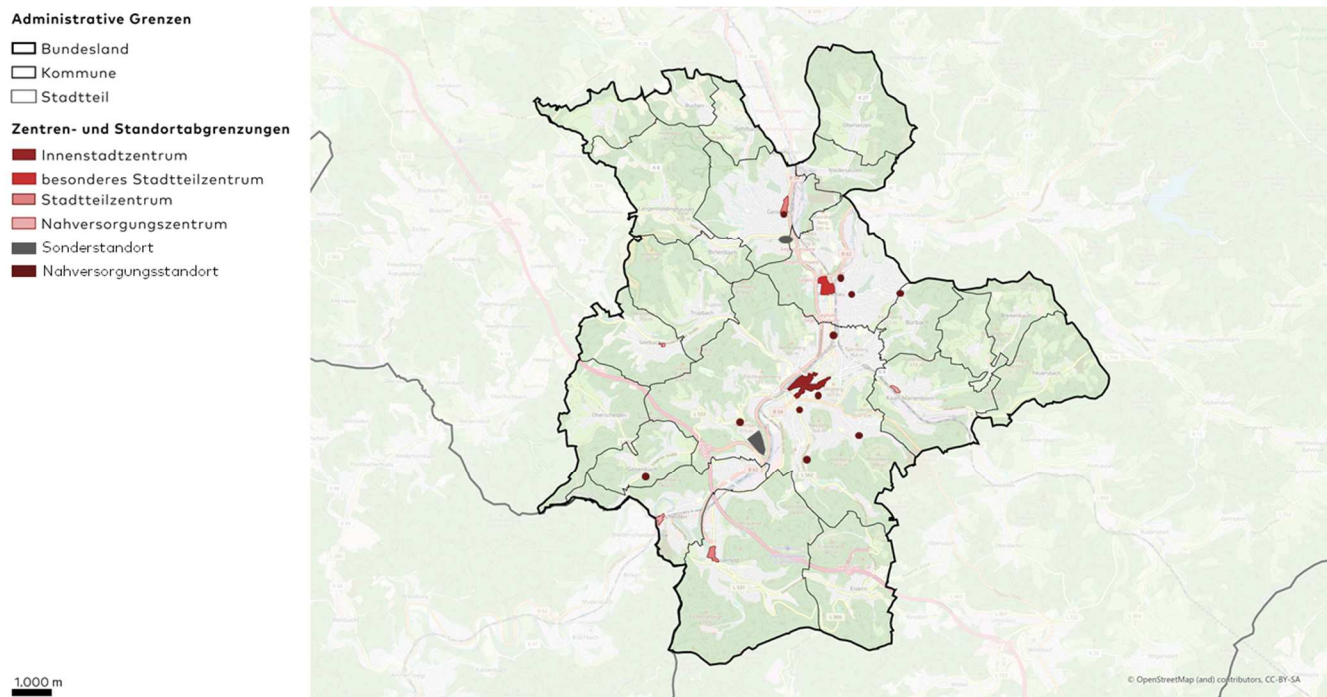
Zusammenfassend werden in Siegen gemäß vorliegender Konzeption folgende zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte ausgewiesen.

**Tabelle 15: Zentren- und Standortbereiche für die Stadt Siegen gemäß EHEK Siegen 2021**

Hauptzentrum	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	Sonderstandort
Innenstadtzentrum Siegen	<b>Besonderes Stadtteilzentrum</b> Weidenau	Eiserfeld Niederschelden Kaan-Marienborn Seelbach	Birlenbacher Hütte Heidenberg
	<b>Stadtteilzentrum</b> Geisweid		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

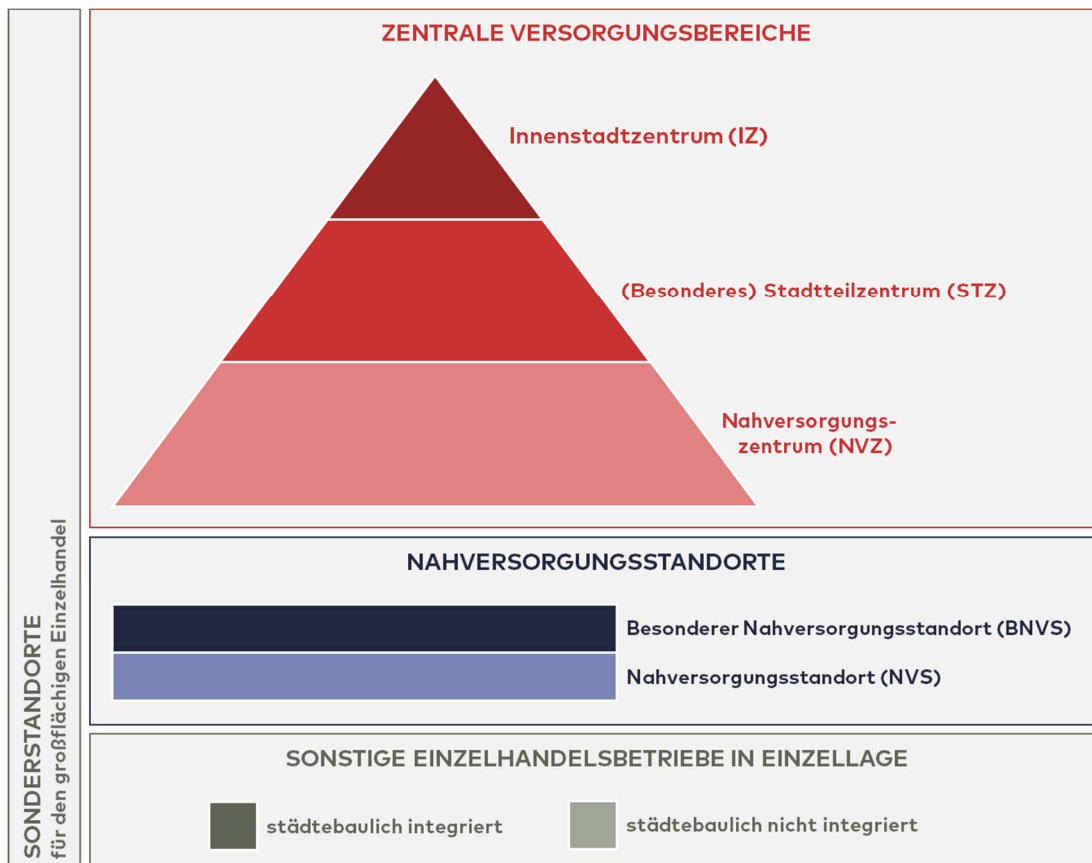
In der nachfolgenden Abbildung werden die Abgrenzung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte gemäß beschriebener Ziel-Perspektive auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.



**Abbildung 81: Zentren- und Standortmodell der Stadt Siegen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Siegen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten werden in Siegen die in Kapitel 8.4 dargestellten Nahversorgungsstandorte festgelegt. Darüber hinaus ergänzen sonstige Einzelhandelsbetriebe in Einzellage die Angebotsstrukturen in Siegen. In der Zusammenführung des Zentren-, Sonderstandort- und Nahversorgungskonzeptes ergibt sich die nachfolgende schematische Darstellung der Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Siegen.



**Abbildung 82: Schematische Darstellung des Zentren- und Standortmodells der Stadt Siegen (Zielperspektive)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Siegen als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept Siegen (EHEK) 2013 in modifizierter Form fortgeschrieben. Diese gestaltet sich plausibel und hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Dementsprechend erfolgt eine gezielte Überprüfung der Zuordnung der Sortimente mit dem Ziel durch Umbenennung und Zusammenfassung verschiedener Sortiment die Handhabbarkeit der Siegener Liste zu verbessern und eine hinreichend konkrete Nachvollziehbarkeit für die Zwecke der Bauleitplanung zu gewährleisten.

## 11.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>48</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

---

<sup>48</sup> vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.



---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### **Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die**

- einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- von der Kundschaft überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

### **Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die**

- Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

### **Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die**

- zentrale Lagen nicht prägen und
- aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf.

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept Siegen 2013 ergibt sich die Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Siegen als sog. „Siegener Liste“.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Siegen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

## 11.2 SORTIMENTSLISTE FÜR SIEGEN

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente in Siegen (siehe Tabelle 16).

**Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Siegen (Kurzfassung)**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Arbeitsbekleidung
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, Arbeitsbekleidung, Reitsportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	Parfümerieartikel und Kosmetika	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
Elektrische Haushaltsgeräte (Klein- geräte)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Erotikartikel
Glas/Porzellan/Keramik	Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Hausrat/Haushaltsgegenstände		Kfz- und Motorradzubehör
Heimtextilien (Dekostoffe, Decken, Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen)		Kinderwagen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Matratzen und Lattenroste
Lampen, Leuchten		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen, Samen, Düngemittel
Musikinstrumente und Musikalien		Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)		Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)
Schuhe, Lederwaren		Teppiche
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)		
Uhren und Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Siegen 2013 ergeben sich somit diverse Änderungen. Hinsichtlich der **zentrenrelevanten Waregruppen** sind folgende Veränderungen zu empfehlen:

- Zusammenlegung der Sortimente Computer, periphere Geräte, Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger sowie Foto- und optische Erzeugnisse unter dem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)**.
- Auflösung des Sortiments **Elektrogeräte** und Aufteilung in die Sortimente **Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)** (zentrenrelevant) und **Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)** (nicht zentrenrelevant).
- Neuaufnahme des Sortiments **Heimtextilien** (Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.).

Hinsichtlich der **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** sind folgende Änderungen zu empfehlen:

- Aufspaltung des Sortiments **Parfümerieartikel/Drogeriewaren und Kosmetika** in die **Sortimente Drogeriewaren** sowie **Parfümerieartikel und Kosmetika**.
- Zuordnung des Sortiments **Getränke** zu **Nahrungs- und Genussmittel**.

Für die **nicht zentrenrelevanten Warengruppen** sind folgende Änderungen zu empfehlen:

- Neuaufnahme der Sortimente **Arbeitsbekleidung, Matratzen und Lattenroste, Reitsportartikel, Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen, Sportgroßgeräte**.
- Auflösung des Sortiments **sonstiger Einzelhandel** und Zuordnung zu den jeweiligen Sortimenten.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Siegen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

## 12.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Siegen insbesondere zugunsten einer gesamtstädtischen Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

## 12.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR SIEGEN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Siegen empfohlen:

**Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment<sup>49</sup> ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung<sup>50</sup> auf den **ZVB Innenstadtzentrum Siegen** zur Versorgung der Stadt Siegen und dem Umland (oberzentrale Versorgungsfunktion) fokussiert werden. Prioritär behandelt werden sollen dabei die Hauptlagen (Ober- und Unterstadt)

<sup>49</sup> ab einer GVKF von 100 m<sup>2</sup>.

<sup>50</sup> sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

- In den **(besonderen) Stadtteilzentren** (Weidenau und Geisweid) begrenzt im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion eine mit dem Hauptzentrum abgestimmte Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels (klein- und großflächig).
- In den hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren** begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes (deutlich kleinflächig).
- In **sonstigen integrierten Lagen und an Nahversorgungsstandorten** sollen zukünftig nur ausnahmsweise und im begrenzten Maße kleinere Einzelhandelsbetriebe (deutlich kleinflächig) mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.
- In den **nicht integrierten Lagen** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen und Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im **ZVB Innenstadtzentrum Siegen** als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Siegener Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und keine negativen Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche in Siegen oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen sind in **städtebaulich integrierten Lagen** und an den **Nahversorgungsstandorten** kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig (i. d. R. deutlich kleinflächig), wenn diese gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet kein zu großes Gewicht entfalten und sich daraus keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Siegen oder in Nachbarkommunen ergeben. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte in den städtebaulich integrierten Lagen und Nahversorgungsstandorten ab.

An den **Sonderstandorten** soll eine Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der konzeptionellen Entwicklungsziele des Sonderstandortkonzeptes erfolgen.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen und Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.



**Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem<sup>51</sup> Hauptsortiment soll zukünftig primär in den ZVB und sekundär an den Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden**

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment **primär in den zentralen Versorgungsbereichen** angesiedelt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten) soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (i. d. R. klein- und großflächig).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung ist sekundär nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an (besonderen) **Nahversorgungsstandorten** zulässig, sofern städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Siegen und die raumordnerischen Vorgaben dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen ist abhängig von den Entwicklungszielen des Nahversorgungsstandortes, wobei das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein soll (siehe Nahversorgungsprüfschema).

In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** sind ausnahmsweise Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Sicherung bzw. bedarfsgerechten Optimierung der räumlichen Nahversorgung (siehe Nahversorgungsprüfschema) zulässig, sofern negative Auswirkungen auf die ZVB, die Nahversorgungsstandorte und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Siegen sowie die raumordnerischen Vorgaben erfüllt werden.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden. Ausnahmen bilden geringfügige Erweiterungen zur Bestandssicherung gemäß Ansiedlungsleitsatz IV.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität für nahversorgungsrelevante Vorhaben mit Fokus auf den klassischen Lebensmitteleinzelhandel ist das **Nahversorgungsprüfschema**. Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Drogeriefachmärkte stellen Sonderfälle unter den nahversorgungsrelevanten Betrieben dar. So haben Drogeriefachmärkte eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer und ein deutlich über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Darüber hinaus weisen Drogeriefachmärkte eine hohe Warenvelfalt („drogeriewarenorientierte Kleinkaufhäuser“) und gewöhnlich einen nicht unerheblichen zentrenrelevanten Sortimentsanteil auf. Daher sollen Drogeriefachmärkte räumlich i. d. R. auf zentrale Versorgungsbereiche konzentriert werden.

---

<sup>51</sup> gleichzeitig auch zentrenrelevant.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist primär an den Sonderstandorten vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche und raumordnerische Gründe nicht dagegen sprechen.**

- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist **auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens (bzw. auf **max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**) zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Auswirkungen und der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Zudem erfolgt eine **deutliche inhaltliche Zuordnung** des Randsortiments zum Hauptsortiment.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung der nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Sonderstandorte sinnvoll, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Sonderstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein Angebot an zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche bzw. max. 2.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt sind. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

**Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes (5-10 Jahre) gewährt werden.**

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung

kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer **Einzelfallprüfung** anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- **städtebauliche/stadtentwicklungspolitische** Ziele/Grundsätze (EHEK) werden nicht verletzt,
- durch das Vorhaben **resultieren keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen**,
- **landesplanerische Ziele und Grundsätze** (LEP NRW) werden nicht verletzt,
- **rechtliche Anforderungen werden erfüllt** (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und es besteht eine belegte **betreiberseitige Begründung**.

Dabei ist eine **geringfügige Verkaufsflächenerweiterung** primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

#### **Leitsatz V: Handwerkerprivileg**

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte** Waren veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Produktion bzw. Weiterverarbeitung stehen.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Siegen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

# Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Siegen werden in diesem Kapitel Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

## Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte<sup>52</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß der im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z.B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Siegener Sortimentsliste und/ oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.

<sup>52</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Siegener Liste zentrenrelevanter Sortimente.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes harmonisiert werden.

In einem nächsten Schritt sollte von der im § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerten Darstellungsmöglichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht werden und hierauf die Abgrenzung des Kerngebietes/der jeweiligen Sondergebietsflächen angepasst werden.

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept
- Erarbeitung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in GE Gebieten
- Überplanung des unbeplanten Innenbereichs insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39ff BauGB
- Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

#### **Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen:**

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;



- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>53</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts<sup>54</sup> – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>55</sup>

<sup>53</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

<sup>54</sup> Das Einzelhandelsentwicklungskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

<sup>55</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 - AZ 4 CN 3.07.

Die Siegener Liste zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>56</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

### Empfohlene Musterfestsetzungen

#### I. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als Sondergebiet *Zweckbestimmung* nach BauNVO.<sup>57</sup> In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von xy m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment xy (einfügen Benennung gemäß Siegener Sortimentsliste).“

*Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz III:*

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Siegener Sortimentsliste) (entweder) auf insgesamt xy % der Gesamtverkaufsfläche (oder) maximal xy m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe xy (einfügen: Benennung gemäß Siegener Sortimentsliste): maximal xy m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“
- Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB<sup>58</sup> entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

#### II. Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>59</sup>

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp* nach BauNVO. In diesem Gebiet sind zulässig Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte

<sup>56</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>57</sup> Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

<sup>58</sup> Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen auf Grund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

<sup>59</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings

Gewerbebetriebe [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Siegener Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Siegener Sortimentsliste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten<sup>60</sup> (\*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung des Zentrums sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einzugehen\*) nicht zulässig."

---

eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

<sup>60</sup> In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

Die im Zuge des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes erhobenen Daten und Bewertungen sind als Momentaufnahme der Einzelhandelssituation in der Stadt Siegen zu verstehen und bedürfen dementsprechend aufgrund der Dynamik im Einzelhandel einem Monitoring. Des Weiteren sind eine Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wichtig, um den Erfolg und die Umsetzung des Konzeptes zu überprüfen.

Der Erfolg des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hängt von der konkreten Umsetzung der Steuerungsleitsätze ab. Die für ein Monitoring relevanten Daten sind mit den zugehörigen Attributen, den Datenquellen bzw. Erhebungsmethoden und dem jeweils zuständigen Datenerheber in der nachfolgenden Tabelle 17:

Evaluierung Tabelle 17 dargestellt: Die wichtigsten regelmäßig zu überprüfenden Indikatoren sind neben gesamtstädtischen Indikatoren, Daten zur Nahversorgungssituation, Daten zur Zentrenentwicklung, Daten der Sonderstandorte sowie Daten über die Umsetzung in der Bauleitplanung. Vornehmlich werden die Daten regelmäßig von der Stadt Siegen überprüft, wobei die Möglichkeit zur Zusammenarbeit mit Dritten und externen Büros besteht.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelsentwicklungskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Zudem wird empfohlen einen regelmäßig tagenden Arbeitskreis Einzelhandel zu implementieren, der zu Fragen bezüglich großflächiger Einzelhandelsansiedlungen, -erweiterungen und -änderungen unterstützt.

Tabelle 17: Evaluierung

Ziel	Attribut	zu erfassende/be- wertende Daten	Tool	Wer?
<b>Gesamtstädtische Indikatoren</b>				
Regionale Ausstrahlung	Zentralität	Kennwerte Dritter oder Vollerhebung	Daten von GfK/Ifh/MB Rese-arch o. ä. oder Vollerhebung	Stadt
Kaufkraftniveau in Siegen und der Region	Kaufkraftkennziffern	Kennwerte Dritter	Daten von GfK/Ifh/MB Rese-arch o.ä.	Stadt oder IHK
Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale	Ansiedlungen/Erweiterungen	Einzelhandelsentwicklungen/Planvorhaben	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	Stadt
Einzelhandelsentwicklung	Verkaufsfläche/Verkaufsflächenausstattung	Einzelhandelsbestand/Bevölkerungszahlen	Einzelhandelserhebung/Bevölkerungsfortschreibung	Stadt oder externes Büro
Einzugsbereich	Kundenherkunft	Kundenherkunft, z. B. auf Basis von PLZ	Kundenherkunftserhebung	Stadt oder externes Büro
Pendlerdaten	Ein- und Auspendler	Ein- und Auspendler	eigene Daten/eigene Erhebungen bzw. Daten Dritter	Stadt
<b>Nahversorgung</b>				
Räumliche Nahversorgung	Anteil der fußläufig versorgten Bevölkerung	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit Hilfe; Bevölkerungsdaten	Geoinformationssystem	Stadt
Zentrenorientierte Nahversorgung	VKF- oder Betriebszahl-Anteil an Nahversorgungsbetrieben in ZVB	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe	Geoinformationssystem/Erhebungsdaten	Stadt
Quantitativ angemessene Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt/den Stadtteilen	Verkaufsflächenausstattung	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe /Bevölkerungsdaten	Geoinformationssystem	Stadt
Qualitative angemessene Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt/den Stadtteilen	Betriebstypenmix	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe /Bevölkerungsdaten	Geoinformationssystem	Stadt



<b>Zentrenentwicklung</b>				
Bedeutung und Entwicklung der ZVB im Standortgefüge (individuelle Betrachtung Innenstadt)	VKF- und Betriebszahl-Anteil in ZVB	Regelm. Update VKF/Betriebe in ZVB und sonstigen Lagen	Geoinformationssystem; aktuelle Erhebungsdaten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro
Leerstandsentwicklung in den ZVB	Leerstandsquote	Regelm. Update der Leerstands- und Betriebszahlen	Geoinformationssystem; aktuelle Erhebungsdaten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro
Qualitative Entwicklung der Stadtteilzentren	Online-Befragung	Regelm. Update der durchgeführten Online-Befragung	Befragungssoftware	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro
Ausstattung der Entwicklung der Nahversorgungszentren	Strukturprägende Betriebe und Nahversorger in den NVZ	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe /Bevölkerungsdaten	Geoinformationssystem; aktuelle Erhebungsdaten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro
Entwicklungsziele	Entwicklungsziele der zentralen Versorgungsbereiche	Regelm. Überprüfung des Zielerreichungsgrad	-	Stadt
Entwicklung der Passantenfrequenzen	Lagespezifische Höhe der Passant*innenfrequenzen	Regelm. Frequenzmessung	Frequenzmesser	Stadt ggf. externes Büro
Bedeutung und Entwicklung der Innenstadt	Betriebs- und Verkaufsflächenanteil Innenstadt	Regelm. Update VKF/Betriebe in der Innenstadt	Geoinformationssystem; aktuelle Erhebungsdaten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro
Lagebezogene strukturprägende Entwicklungen in der Innenstadt	Lagespezifische VKF- und Betriebszahlen im IZ	Regelm. Update VKF/Betriebe im IZ nach Lagen	Geoinformationssystem; aktuelle Erhebungsdaten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro
Leerstandsentwicklung	Leerstandsquote	Regelm. Update der Leerstands- und Betriebszahlen	Geoinformationssystem; aktuelle Erhebungsdaten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro
Entwicklungsziele	Entwicklungsziele der Innenstadt	Regelm. Überprüfung des Zielerreichungsgrad	-	Stadt
<b>Sonderstandorte</b>				
Entwicklung der Sonderstandorte	Quantitative Entwicklung	Regelm. Update Betriebe an den Sonderstandorten	Geoinformationssystem; aktuelle Erhebungsdaten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro
Bewertung von Neuansiedlungen	Neuansiedlungen nach Lagen	Evaluierung und Bewertung von Neuansiedlungen nach Entwicklungszielen	Geoinformationssystem; aktuelle Erhebungsdaten	Stadt

Reduzierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile an den Sonderstandorten	Regelm. Update VKF nach Zentrenrelevanz an den Sonderstandorten	aktuelle Erhebungsdaten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro
--	--	---	-------------------------	---

Umsetzung in der Bauleitplanung				
Aktive Planung gem. EHEK	Anzahl an B-Plänen, die gem. EZK angepasst/aufgestellt wurden	Anzahl B-Pläne Übersicht B-Plan	-	Stadt
Steuerungswirksamkeit des EHEK	Vorhaben die mithilfe des EZK bewertet werden konnten	Bauanträge	-	Stadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### Nutzung von Datengrundlagen, die für Auswirkungsanalysen erfasst werden

Im Zuge der Erstellung von Auswirkungsanalysen wird von den beauftragten Gutachtern i. d. R. auch eine Bestandserhebung oder -aktualisierung im Einzelhandel durchgeführt. Diese Einzelhandelserfassungen können – sofern die Methodik überwiegend äquivalent zur aktuellen Erhebung gestaltet wird – eine Möglichkeit bieten, den Datensatz der Verkaufsflächen und Betriebe insbesondere im Lebensmittelsegment aktuell zu halten. Möglicherweise kann eine entsprechende Datenübergabe als Standardvorgabe bei künftigen Auswirkungsanalysen in Siegen formuliert werden. Das Einpflegen der Daten aus Auswirkungsanalysen stellt naturgemäß eine zeitlich und räumlich begrenzte Fortschreibung der Daten dar.

### Nutzung der Informationen der Industrie- und Handelskammer

Die Industrie- und Handelskammern verfügen über Daten, die für die Fortschreibung der Gesamtdatenbank genutzt werden können. So können die Kammern in einem regelmäßig wiederkehrenden Zeitraum, die Informationen der Gewerbean- und -abmeldungen in die Datenbank einpflegen, sodass hier eine regelmäßige Aktualisierung der Daten stattfindet. Fraglich ist die Verwendbarkeit der Daten; so kann beispielsweise die Angabe der Verkaufsflächengröße von der Definition des Bundesverwaltungsgerichts von 2005 abweichen, sodass keine Kongruenz der einzupflegenden Einzelhandelsdaten mit den Ergebnissen der vorliegenden Einzelhandelserfassung vorherrscht.

### Erneute Vor-Ort-Erhebungen

Grundsätzlich ist eine genaue und vollständige Abbildung des tatsächlichen Einzelhandelsbestands nur durch eine Vor-Ort-Erhebung realisierbar. Jedoch ist diese Methode mit vergleichsweise hohen externen Kosten verbunden. Mögliche Abschichtungen nach VKF-Größenklassen, Teilräumen oder Sortimenten wären zu diskutieren.

Die Stadt Siegen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 83).



Abbildung 83: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu

einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelsentwicklungskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten sowie dem Online-Handel positionieren sollte. In Anbetracht der bestehenden Strukturen und Handlungserfordernisse ergibt sich zukünftig durch folgende Instrumente – eingeordnet nach Handlungspriorität – die Chance zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Siegen mit besonderem Fokus auf das Innenstadtzentrum und die Stadtteilzentren:

**Tabelle 18: Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Siegen**

Handlungsmöglichkeiten	Handlungserfordernis
Positionierungsstrategie für die Innenstadt	■ ■ ■
Stärkungskonzepte/Offline-Strategien für Stadtteilzentren	■ ■ ■
Konzept für gastronomische und weitere frequenzerzeugende innerstädtische Funktionen	■ ■ □
Mixed-Use-Potenzialfinder	■ □ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Auch wenn das Innenstadtzentrum Siegens aktuell stark aufgestellt ist, ergibt sich vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels sowie der Auswirkungen der Coronapandemie ein Handlungsbedarf, um die Einzelhandelslagen und den historischen Altstadt kern nachhaltig zu stärken. Um das Innenstadtzentrum aus Einzelhandelssicht zukunftsfähig aufstellen zu können, empfiehlt es sich aus gutachterlicher Sicht eine Positionierungsstrategie zu erarbeiten, die lagebezogen, konkrete Handlungsfelder und -empfehlungen für die Themen Branchen-/Nutzungsmix, Funktionsstruktur, Leerstand/Mindernutzungen, Städtebau/Stadtgestaltung und Digitale Sichtbarkeit beinhaltet. Zudem können in den Stadtteilzentren Stärkungskonzepte zur langfristigen Verbesserung der Angebotsstrukturen beitragen. Durch Mixed-Use Konzepte kann an Standorten jenseits der hochverdichteten Lagen die Aufstockung von Handelsimmobilien mit Wohn- und Geschäftseinheiten wirtschaftliche Renditen erhöhen und gleichzeitig dem kommunalen Wohnraum mangel begegnet werden. Im Bereich zentreneergänzender Funktionen kann zur qualitativen Stärkung der gastronomischen Nutzungen entsprechende Konzepte sowohl das Innenstadterlebnis als auch die Attraktivität der (besonderen) Stadtteilzentren erhöhen.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagen ermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelsentwicklungskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – sowie im Zuge einer Evaluierung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2021 zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.





# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017):** Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017):** Online-Monitor 2017. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

**Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2013):** Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Siegen 2013. Dortmund.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

**Universitätsstadt Siegen (Hrsg.) (2018):** Wohnbaulandkonzept 2018. Siegen.

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**IT.NRW (Hrsg.):** <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** regionalstatistik.de

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes .....13
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse .....20
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster ..... 22
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz ..... 24
Abbildung 5:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel ..... 25
Abbildung 6:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen ..... 26
Abbildung 7:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 27
Abbildung 8:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen..... 28
Abbildung 9:	Positionierung der Stadt Siegen im regionalen Wettbewerb ... 29
Abbildung 10:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Siegen und Umgebung ..... 34
Abbildung 11:	Einzugsgebiet der Stadt Siegen ..... 35
Abbildung 12:	Einzelhandelsbestand in Siegen nach Warengruppen und Lagebereichen .....38
Abbildung 13:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Siegen .... 43
Abbildung 14:	Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive ..... 49
Abbildung 15:	Einwohnerprognose für Siegen.....50
Abbildung 16:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.....51
Abbildung 17:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel ..... 52
Abbildung 18:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz ..... 53
Abbildung 19:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose) ..... 54
Abbildung 20:	Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsperspektive ..... 56
Abbildung 21:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Siegen .....61
Abbildung 22:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)..... 63
Abbildung 23:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen ..... 66
Abbildung 24:	Zentren- und Standortstruktur auf Grundlage des EHEK 2013..... 68

Abbildung 25:	Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen in den Zentralen Versorgungsbereichen (EHEK 2013) .....	69
Abbildung 26:	Innere Organisation der Siegener Innenstadt - Bahnhofsquartier und Bahnhofstraßenquartier .....	74
Abbildung 27:	Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Untere und Obere Kölner Straße .....	74
Abbildung 28:	Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Markt und Marburger Straße .....	75
Abbildung 29:	Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Alte Poststraße .....	75
Abbildung 30:	Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Sieg Süd .....	75
Abbildung 31:	Innere Organisation der Siegener Innenstadt – Sieg Nord .....	76
Abbildung 32:	Quartiere und Lagen im Siegener Innenstadtzentrum .....	76
Abbildung 33:	Lagedifferenzierung des Siegener Innenstadtzentrums .....	77
Abbildung 34:	aktuelle bzw. anstehende Entwicklung im ZVB Innenstadt Siegen und in den angrenzenden Bereichen .....	78
Abbildung 35:	Besuchsgrund der befragten Personen (n = 526, Mehrfachantworten möglich) .....	79
Abbildung 36:	Besuchshäufigkeit der befragten Personen sowie Auswirkungen der Corona-Pandemie (n = 395 bzw. 392) .....	79
Abbildung 37:	Aussagen der befragten Händlerschaft zur Kundschaftsherkunft (n = 17) .....	80
Abbildung 38:	Verkehrsmittelwahl der befragten Personen (n = 359) .....	80
Abbildung 39:	üblicher Einkaufsort verschiedener Warengruppen der Befragten (n = 568) .....	81
Abbildung 40:	beliebte Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe der befragten Personen in der Siegener Innenstadt .....	82
Abbildung 41:	Attraktivitätsaspekte der befragten Kundschaft und Händlerschaft (n = 358 bzw. 34) .....	83
Abbildung 42:	Bewertung vergleichbarer Aspekte der Befragungen 2012 und 2020 (n = 1.226 bzw. 358) .....	84
Abbildung 43:	Betriebliche Veränderungen der befragten Händlerschaft (n = 16) .....	85
Abbildung 44:	Digitale Infrastruktur der befragten Händlerschaft (n = 17) ....	85
Abbildung 45:	Geschäftssituation der befragten Händlerschaft (n = 17) .....	86
Abbildung 46:	Umsatzveränderung und geschätzte Entwicklung der befragten Händlerschaft (n = 15 bzw. 16) .....	86
Abbildung 47:	Wünsche, Ideen und Anregungen der Besuchenden und Händlerschaft der Siegener City (n= 93 bzw. 3) .....	87
Abbildung 48:	vermisste Artikel und Angebote in der Siegener Innenstadt (n = 334) .....	87
Abbildung 49:	Passantenfrequenzen Siegener Innenstadt 2021 mittwochs....	90
Abbildung 50:	Passantenfrequenzen Siegener Innenstadt 2021 samstags .....	90

Abbildung 51:	Verkaufsfläche nach Bedarfsbereichen der nächstgelegenen Oberzentren.....	91
Abbildung 52:	Universitätsentwicklung in der Siegener Innenstadt .....	93
Abbildung 53:	SWOT-Matrix für das Siegener Innenstadtzentrum .....	95
Abbildung 54:	Verkaufsflächenausstattung nach Bedarfsbereichen in den B- und C-Zentren Siegens.....	99
Abbildung 55:	Quantitative Ausstattungsmerkmale der Nahversorgungszentren .....	106
Abbildung 56:	Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Siegen (Zielperspektive) .....	119
Abbildung 57:	Neues Zentrenmodell für die Stadt Siegen.....	120
Abbildung 58:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	123
Abbildung 59:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt .....	124
Abbildung 60:	Räumliche Nahversorgungssituation im Stadtgebiet von Siegen .....	125
Abbildung 61:	Versorgungsbereiche der Nahversorgung in Siegen.....	130
Abbildung 62:	Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel nach Versorgungsbereiche 2013 und 2021.....	131
Abbildung 63:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Hagener Straße .....	133
Abbildung 64:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Frankfurter Straße .....	133
Abbildung 65:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Leimbachstraße Nord .....	134
Abbildung 66:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Leimbachstraße Süd ..	134
Abbildung 67:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Heidenbergstraße .....	135
Abbildung 68:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Fludersbach .....	135
Abbildung 69:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Auf den Hütten .....	139
Abbildung 70:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Känerberger Straße....	139
Abbildung 71:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Wenschstraße .....	142
Abbildung 72:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Gosenbacher Hütte ....	149
Abbildung 73:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Giersbergstraße.....	153
Abbildung 74:	Räumliche Nahversorgungssituation Siegen .....	155
Abbildung 75:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	157
Abbildung 76:	Bewertung der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente .....	162
Abbildung 77:	Einzelhandelsstruktur Sonderstandort Hagener Straße/Weidenauer Straße.....	163
Abbildung 78:	Einzelhandelsstruktur Sonderstandort Birlenbacher Hütte.....	164
Abbildung 79:	Einzelhandelsstruktur Sonderstandort Leimbachstraße.....	164
Abbildung 80:	Einzelhandelsstruktur Sonderstandort Heidenberg.....	165

Abbildung 81:	Zentren- und Standortmodell der Stadt Siegen.....	167
Abbildung 82:	Schematische Darstellung des Zentren- und Standortmodells der Stadt Siegen (Zielperspektive) .....	168
Abbildung 83:	Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	187



# Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....14
Tabelle 2:	Bevölkerung nach Stadtteilen.....30
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Siegen.....31
Tabelle 4:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Siegen-Wittgenstein ..... 32
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 33
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand in Siegen ..... 36
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Siegen .....40
Tabelle 8:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich..... 43
Tabelle 9:	Bewertung der Entwicklung seit 2013 - Relevante Kennwerte im Vergleich..... 45
Tabelle 10:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Siegen..... 56
Tabelle 11:	Verkaufsflächenpotenziale für 2026 ..... 57
Tabelle 12:	Stärken und Schwächen der Siegener City laut der Experten.....88
Tabelle 13:	Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Siegen..... 120
Tabelle 14:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Siegen ..... 122
Tabelle 15:	Zentren- und Standortbereiche für die Stadt Siegen gemäß EHEK Siegen 2021.....167
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Siegen (Kurzfassung)..... 171
Tabelle 17:	Evaluierung..... 184
Tabelle 18:	Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Siegen..... 188

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung		
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>STZ</b>	Stadtteilzentrum
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>BNVS</b>	Besonderer Nahversorgungsstandort	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>BSTZ</b>	Besonderes Stadtteilzentrum	<b>ZVB</b>	zentraler Versorgungsbereich
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof		
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht		
<b>Drog</b>	Drogeriewaren		
<b>EH</b>	Einzelhandel		
<b>EHEK</b>	Einzelhandelsentwicklungskonzept		
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof		
<b>EW</b>	Einwohner/-in		
<b>GVKF</b>	Gesamtverkaufsfläche		
<b>IZ</b>	Innenstadtzentrum		
<b>LROP</b>	Landes-Raumordnungsprogramm		
<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr		
<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage		
<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel		
<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort		
<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum		
<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr		
<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht		
<b>RROP</b>	regionales Raumordnungsprogramm		



# Anhang

## Anhang 1: Sortimentsliste für die Stadt Siegen (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, Arbeitsbekleidung, Reitsportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 46.51	Einzelhandel mit Bettwaren
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-, Bett-, Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltsgegenstände	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Dekostoffe, Decken, Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier-/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren, Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Arbeitsbekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Arbeitsbekleidung)
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt)
Kfz- und Motorradzubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Matratzen und Lattenroste	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
	aus 47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (hieraus nur Lattenroste)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen, Samen, Düngemittel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reisportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reisportartikel)
Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Gardinen und Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräte)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43