



Einzelhandelsent- wicklungskonzept

Fortschreibung 2022 -
Kurzfassung



STADT+HANDEL

Impressum

AUFTRAGGEBER

Universitätsstadt Siegen

Der Bürgermeister

**Abteilung Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Liegenschaften**

Rathaus Geisweid

Lindenplatz 7

57078 Siegen

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer

Jens Nußbaum, M. A.

Dr. rer. nat. Fabian Schubert

Hannah Eschert, M. Sc.

Karlsruhe

06.04.2022

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und

Föhrer Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

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

1. Rahmenbedingungen der Universitätsstadt Siegen

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 Universitätsstadt Siegen weist insgesamt positive Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf. Dies zeigt sich insbesondere an der **Funktion und Bedeutung Siegens als Oberzentrum** in einem eher ländlich geprägten Umfeld, dem **hohen studentischen Potenzial**, der Bedeutung Siegens als **Arbeitsort**, dem deutlich **positiven Pendlersaldo** und der für die nächsten Jahre prognostizierten leichten **positiven Bevölkerungsentwicklung**.

2. Gesamtstädtische Angebots- und Nachfrageanalyse

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/-in, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.384 Euro je Einwohner/-in auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 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.

Die gesamtstädtische Analyse der Einzelhandelsstrukturen ergab, dass im Stadtgebiet **Siegens** insgesamt **667** Einzelhandelsbetriebe bestehen, welche über eine **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **237.300 m²** verfügen. Die **Verkaufsflächenausstattung** je Einwohner/-in liegt mit rd. **2,25 m²** deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner/-in). Im Vergleich mit anderen Oberzentren im Umfeld (bspw. Gießen, Marburg, Koblenz) wird ersichtlich, dass Siegen hinsichtlich der Verkaufsflächen je Einwohner/-in im Mittelfeld liegt und eine für ein Oberzentrum übliche Verkaufsflächenausstattung aufweist.

Entgegen der bundesweiten Trends ist in Siegen feststellbar, dass sich ein Großteil der Verkaufsflächen in **integrierten Lagen** (von Wohnbebauung umgeben bzw. in zentralen Versorgungsbereichen befindet).

Durch eine Gegenüberstellung der im Siegener Stadtgebiet vorhandenen Kaufkraft mit den in Siegen erzielten Einzelhandelsumsätzen wird ersichtlich, in welchen Sortimentsbereichen Kaufkraftabflüsse und in welchen Sortimentsbereichen Kaufkraftzuflüsse erfolgen. Die sogenannte **Einzelhandelszentralität** beträgt in Siegen über alle Sortimente hinweg rd. **140 %** und ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Siegens als Oberzentrum sowie der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels als angemessen zu bewerten.

3. Zentrenkonzept/Nahversorgungskonzept

Zentren- und Standortkonzept

Vertiefend wurden verschiedene Standortbereiche des Siegener Stadtgebietes untersucht, die Konzentrationen an Einzelhandelsbetrieben aufweisen. Zudem erfolgte eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

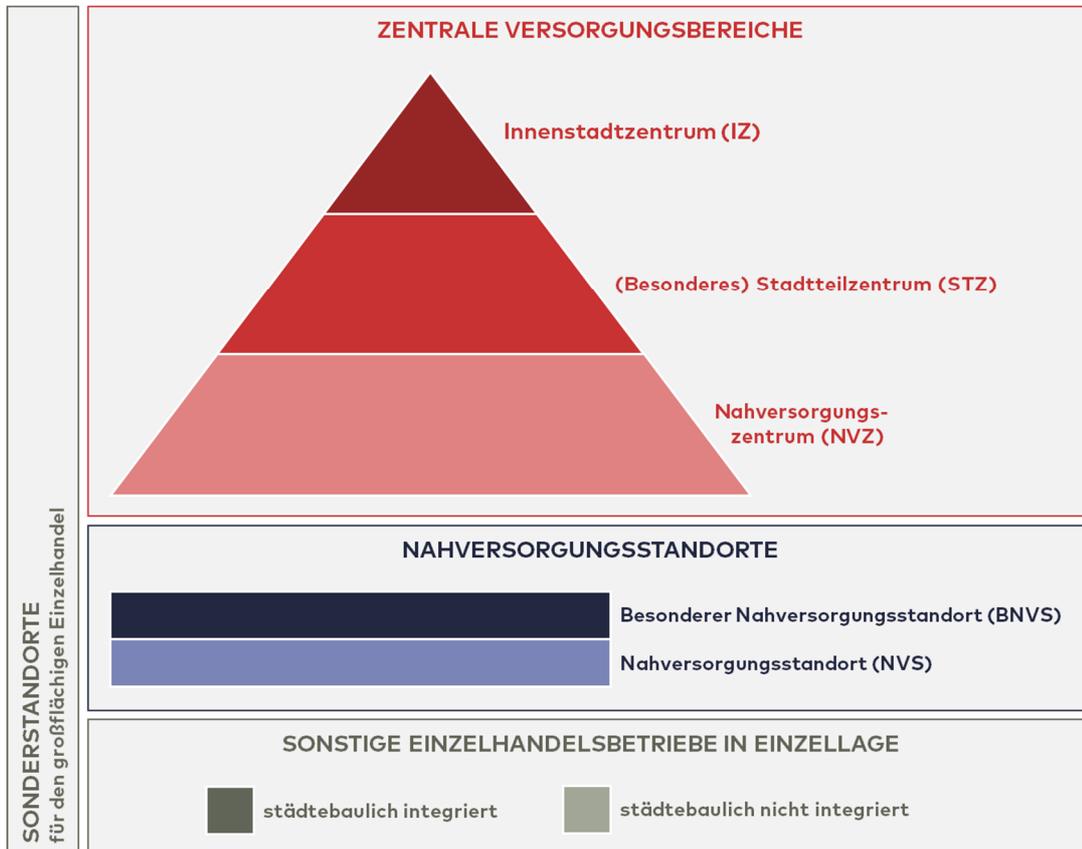


Abbildung: Schematische Darstellung des Zentren- und Standortmodells der Stadt Siegen (Zielperspektive)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

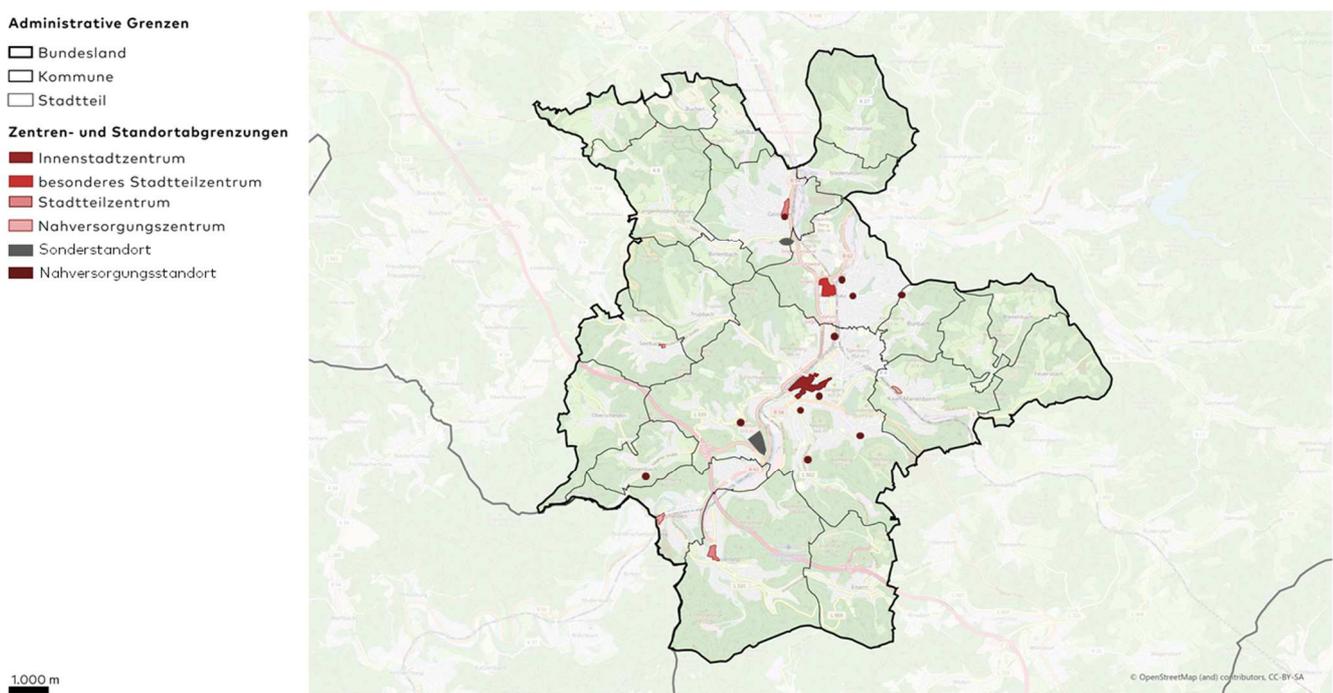


Abbildung: Zentren- und Standortstruktur Siegens 2022
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Abgrenzung EHEK 2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Differenziert wurde im Rahmen des Zentrenkonzepts nach dem Siegener Innenstadtzentrum als wichtigstem Einzelhandelsstandort Siegens (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum), dem besonderen Stadtteilzentrum Weidenau, dem Stadtteilzentrum Geisweid, weiteren Standorten mit besonderer Bedeutung für die Siegener Nahversorgung (Nahversorgungszentren – Eiserfeld, Niederschelden, Kaan-Marienborn, Seelbach und Nahversorgungsstandorte) sowie den Sonderstandorten (Birlenbacher Hütte und Heidenberg).

Nahversorgungszentren/Nahversorgungsstandorte

Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts erfolgte auch eine intensive Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation. Insgesamt wurde ersichtlich, dass die Universitätsstadt Siegen eine Verkaufsfläche von rd. **54.100 m²** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** aufweist, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,51 m² je Einwohner/-in entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Universitätsstadt Siegen etwas über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner/-in. Gleichzeitig sind bei einer Zentralität von 116 leichte Kaufkraftzuflüsse in das Stadtgebiet feststellbar.

Die Nahversorgung in Siegen wird insbesondere durch die strukturprägenden¹ Lebensmittelsupermärkte gewährleistet. Wichtige Ergänzungsfunktion übernehmen die vielen in Siegen angesiedelten Bäckereien, Metzgereien und Lebensmittelgeschäft.

Im Kernbereich der Stadt wird eine nahezu flächendeckende räumliche Nahversorgung durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte gewährleistet. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit teilweise sogar durch mehrere Versorger gegeben. Räumliche Defizite bestehen vor allem in den Randbereichen des Siedlungskerns sowie in den räumlich abgesetzten Ortsteilen. Die Grundversorgung wird hier insbesondere durch das Lebensmittelhandwerk gewährleistet.

Als **Nahversorgungszentren** werden die Standorte **Eiserfeld, Niederschelden, Kaan-Marienborn und Seelbach** ausgewiesen. Die weisen hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung, Standortgewicht und Branchenmix deutliche Unterschiede in der aktuellen Aufstellung auf. Alle Nahversorgungszentren erfüllen trotz eines zum Teil geringen städtebaulichen Gewichts (Verkaufsflächen) die konzeptionell zugeordneten Nahversorgungsfunktionen. Eine Ausnahme hiervon bildet das Nahversorgungszentrum Niederschelden, in welchem aktuell kein strukturprägender Lebensmittelanbieter angesiedelt ist. Der Standort wird dennoch aufgrund seiner benachbarten Lage zu einem Lebensmittelmarkt in Mudersbach sowie aufgrund einer bestehenden Potenzialfläche als ZVB ausgewiesen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in der Straße Fludersbach, in der Frankfurter Straße, in der Straße auf den Hütten, der Giersbergstraße, in der Straße Gosenbacher Hütte, der Hagener Straße, der Heidenbergstraße, der Känerbergstraße, der Leimbachstraße und der Wenschstraße Standortbereiche von Lebensmittelmärkten (**Nahversorgungsstandorte**), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Anhand der Analysen der Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte wird ersichtlich, dass mehrere strukturprägende Lebensmittelanbieter aktuell nicht marktadäquat aufgestellt sind. Hieraus ergibt sich in der Zusammenschau mit den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen ein quantitatives und qualitatives **Optimierungspotenzial** der entsprechenden Standorte.

Sonderstandorte

Neben dem ZVB Innenstadtzentrum, den (besonderen) Stadtteilzentren, den Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorten werden die Sonderstandorte **Birlenbacher Hütte** und **Heidenberg** ausgewiesen. Diese sind grundsätzlich Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

¹ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten Einzelhandelsbetrieben mit über 300 m² Gesamtverkaufsfläche eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

4. Leitlinien künftige Einzelhandelsentwicklung

Auf Basis der durchgeführten Bestandserhebungen, Befragungen und weiteren Analysen wurden unter Berücksichtigung aktueller Trends der Einzelhandelsentwicklung **gesamstädtische sortimentspezifische Verkaufsflächenpotenziale** ermittelt (Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen).

In den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** 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.

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.

Außerdem wurden die nachfolgenden, nach Teilräumen differenzierten, übergeordneten **Entwicklungszielstellungen** formuliert:

1. Stärkung der Gesamtstadt bzw. der oberzentralen Funktion
2. Stärkung/Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums
3. Stärkung/Weiterentwicklung der weiteren zentralen Versorgungsbereiche
4. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
5. Bereitstellung von Sonderstandorten

5. Sortimentsliste und Steuerungsleitsätze

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben wurde eine Definition der in Siegen als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer **Sortimentsliste (siehe Anlage)** vorgenommen. Mit der Siegener Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

Mit den im Rahmen des Konzepts formulierten **Steuerungsleitsätzen** werden die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle Standortkategorien in der Universitätsstadt Siegen konkretisiert. Durch diese wird eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft ermöglicht.

- Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.

- Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den ZVB und sekundär an den Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden. In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sind ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Betriebe zur Sicherung bzw. bedarfsgerechten Optimierung der räumlichen Nahversorgung zulässig.
- 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.
- Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes (5-10 Jahre) gewährt werden.
- Leitsatz V: Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annex-Handel) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Anlage

Tabelle Sortimentenliste für die Stadt Siegen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
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 (Kleingeräte)	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 Sesselaufgaben)		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.