

**Gutachterliche Stellungnahme zu den
einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in
den Gewerbegebieten der Stadt OLPE**

erstellt im Auftrage der
Stadt Olpe,
Bauordnungs- und Planungsamt

durch das

GfK PRISMA INSTITUT
für Handels-, Stadt- und
Regionalforschung GmbH & Co. KG

Hans-Henny-Jahnn-Weg 53
22085 Hamburg

Telefon: 040 / 227 112-0

Telefax: 040 / 227 72 82

Hamburg, im Februar 2003

Studie Nr. : 05 114 208

Exemplar-Nr.:

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG, METHODISCHE VORGEHENSWEISE	01 - 04
1.1 Ausgangslage	01
1.2 Auftrag und Aufgabenstellung	02 - 03
1.3 Methodische Vorgehensweise	04
2. CHECKBLATT ZUM MAKRO-STANDORT OLPE	05 - 06
3. DIE RELEVANTE WETTBEWERBSSITUATION IM EINZELHANDEL DER STADT OLPE	07 - 19
3.1 Der innerstädtische Einkaufsbereich der Stadt OLPE	07 - 08
3.2 Standortlagen in Gewerbegebieten der Stadt OLPE	09 - 11
3.3 Standortlagen im übrigen Stadtgebiet	11
3.4 Struktur- und Leistungsdaten des Olper Einzelhandels	12 - 18
3.4.1 Verkaufsflächenausstattung und Einzelhandelsumsatz	12 - 16
3.4.2 Einzelhandelszentralität	17 - 18
3.5 <i>FAZIT</i>	19
4. DIE GEWERBEGEBIETE IN DER STADT OLPE	20 - 35
4.1 Gewerbegebiet Osterseifen	20 - 22
4.2 Gewerbegebiet Olper Hütte	23 - 24
4.3 Gewerbegebiet in der Trift/Rüblinghausen	24 - 26
4.4 Gewerbegebiete Friedrichsthal und Saßmicke	26 - 29
4.5 Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar	30 - 32
4.6 Gewerbegebietsplanungen	32 - 35

-Fortsetzung-

INHALTSÜBERSICHT

-Fortsetzung-

	Seite
5. DIE WETTBEWERBSSITUATION IM AUTOHANDEL	36 - 39
5.1 Kurzskeize zum Pkw-Bestand in OLPE	36
5.2 Räumliche Strukturen und Bestandslagen	37 - 39
6. ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNGEN	40 - 47
6.1 Ausgangslage	40 - 42
6.2 Empfehlungen	42 - 47

1. AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG, METHODISCHE VORGEHENSWEISE

1.1 Ausgangslage

Die Kreisstadt OLPE (Mittelzentrum, rd. 25.400 Einwohner) sieht sich derzeit mit einem verstärkten Ansiedlungsdruck unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe vor allem aus dem Lebensmittelbereich in nicht integrierten Lagen (Gewerbegebiete) konfrontiert.

Nach Auffassung der Stadtverwaltung OLPE stellt die Ansiedlung/Konzentration neuer Betriebe gerade des Lebensmitteleinzelhandels an peripheren, insbesondere verkehrsorientierten Standorten ein Wettbewerbspotenzial für den Einzelhandelsstandort der Olper Innenstadt dar, so dass mögliche negative städtebauliche Effekte (wie z.B. Standort- und Passantenfrequenzverlagerungen, Schließungen, Funktionsverluste von Einzelhandelslagen etc.) für die zwischen 1988 und 1996 aufwändig sanierte historische Stadtmitte bzw. deren Einzelhandelsstrukturen nicht ausgeschlossen werden können.

Insbesondere für den Pkw-Verkehr gut angebundene Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten sind für expandierende Einzelhandelsfilialunternehmen von besonderer Relevanz, eine Tatsache, die vielfach durchaus mit den Interessen der jeweiligen Grundstückseigentümer korrespondiert.

Durch die Anwendung verschiedener städtebaurechtlicher Planungsinstrumente hat die Stadt Olpe potenzielle Baugesuche u.a. von Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen zurückgestellt, um vor einer eventuellen Neuansiedlung mögliche städtebauliche Auswirkungen und Negativerscheinungen aufzeigen zu lassen. Im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 Osterseifen der Stadt Olpe hat das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen in seinem am 3. Juni 2002 verkündeten Urteil -neben der Bestätigung der Unzulässigkeit des großflächigen Einzelhandels- dem Ausschluss des kleinflächigen Einzelhandels allerdings nicht entsprochen, so dass sich diesbezüglich, aber auch generell, im Hinblick auf die einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräume in den bestehenden und noch zu entwickelnden Gewerbegebieten der Stadt OLPE der Bedarf für eine gutachterliche Stellungnahme ergibt.

1.2 Auftrag und Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage beauftragte die Stadt OLPE am 18. November 2002 die GfK PRISMA INSTITUT GmbH & Co. KG, Hamburg, auf der Basis eines Angebotes vom 18. November 2002 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den bestehenden und noch zu entwickelnden Gewerbegebieten der Stadt OLPE.

Ziel des Gutachtens ist es, für die Weiterentwicklung bestehender und künftiger Gewerbestandorte (insgesamt acht Einzelbereiche: Gewerbegebiete Osterseifen, Olper Hütte, In der Trift/Rüblinghausen, Friedrichsthal, Saßmicke, Biebickerhagen-Waar, Hüppcherhammer, Langes Feld), mit Blick auf die Besetzung mit Einzelhandelsflächen, eine fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage in Form eines unabhängigen, qualifizierten Gutachtens zu liefern.

Im Einzelnen soll zu den nachstehenden zentralen, sukzessive abzuarbeitenden Fragen Stellung genommen werden:

- Wie stellt sich die derzeitige Einzelhandelssituation in der Stadt OLPE dar?
- Wie sind mögliche Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in den bestehenden und zu entwickelnden Gewerbegebieten der Stadt OLPE vor dem Hintergrund der aktuellen örtlichen Einzelhandelssituation gutachterlich zu bewerten bzw. welche Branchen/Sortimente sollten aus Gutachtersicht in diesen Gewerbegebieten baurechtlich perspektivisch ausgeschlossen werden (Negativliste)?

Die Ausarbeitung beinhaltet insofern folgende **Leistungsbausteine**:

- **Kurzskizze zum Makro-Standort OLPE**
Tabellarisches Checkblatt u.a. zur Lage im Raum, Verkehrsanbindung, Strukturdaten zur Bevölkerung, zum Arbeitsmarkt sowie zur Kaufkraftsituation.

- **Der Einzelhandel in der Stadt OLPE**

Darstellung der räumlichen Strukturen und der Bestandslagen des Einzelhandels in der Stadt OLPE ausgehend von einer Komplettaufnahme der örtlichen Einzelhandelsbetriebe.

Kurzdarstellung der Struktur- und Leistungsdaten des Olper Einzelhandels (Verkaufsflächen, Einzelhandelsumsatz, Zentralität; unterschieden nach Innenstadt, übrigen Stadtgebiet und Gewerbegebieten insgesamt sowie sechs Hauptwarengruppen¹; Karte/Abbildung zu den Großflächen mit mehr als 700 qm VKF). Auflistung der aktuell vorhandenen Autohäuser im Olper Stadtgebiet.

- **Kurzskizze zu den Gewerbegebieten**

Dargestellt werden die bestehenden und zu entwickelnden Gewerbegebiete Osterseifen, Olper Hütte, Hüppcherhammer, In der Trift/Rüblinghausen, Friedrichsthal, Saßmicke, Biebickerhagen-Waar sowie Langes Feld; u.a. hinsichtlich stadträumlicher Lage, Strukturen/Besatz und Umfeldgegebenheiten, verkehrlicher Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV, Fußgänger).

Auf dieser Daten- und Informationsplattform wird sodann zur gegenwärtigen einzelhändlerischen Versorgung der Stadt OLPE Stellung genommen und es erfolgen **gutachterliche Aussagen** zu möglichen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten für klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. zu Branchen/Sortimenten, die in den jeweiligen Gewerbegebieten im Sinne einer geordneten städtebaulichen und ohne relevante Beeinträchtigung der Innenstadt ausgerichteten Entwicklung ausgeschlossen werden sollten.

In diesem Kontext wird auch generell zu den anzunehmenden Auswirkungen von Einzelhandelsnutzungen auf die 'klassischen' Gewerbenutzungen/sonstige Dienstleistungen in Gewerbegebieten Stellung bezogen.

Weiterhin werden zu möglichen Ansiedlungsspielräumen von Autohäusern in den einzelnen Gewerbegebieten gutachterliche Aussagen getätigt.

¹ Periodischer Bedarf, Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren, Technik, Haushalts- und persönlicher Bedarf, Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf/Fahrräder, Möbel-/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Die nachfolgenden Ausführungen basieren in erster Linie auf den intensiven Vor-Ort-Recherchen¹ des Gutachterteams und Gesprächen mit Vertretern der Olper Stadtverwaltung (Bereiche Bauordnung und Planung sowie Kennern der lokalen und regionalen Einzelhandelsszene).

Darüber hinaus wurden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Projektunterlagen, sowie alle relevanten amtlichen und GfK PRISMA-internen Daten und Sekundärmaterialien sowie die Ergebnisse einer früheren Studie der GfK Marktforschung in der Stadt OLPE² projektbezogen aufbereitet und in die Untersuchung mit einbezogen.

Im Vorwege der Beauftragung fand am 06. November 2002 ein Briefing- und Projektgespräch mit dem Auftraggeber statt, in dem die spezifischen Aufgabenstellungen der Studie intensiv besprochen worden sind.

¹ Durchgeführt in der 49. Kalenderwoche (02. bis 06. Dezember) 2002 und 1. Kalenderwoche (02. bis 03. Januar) 2003.

² GfK Marktforschung: Markt- und Standortgutachten für die Stadt Olpe, Oktober 1997. Zum 01. Juli 2000 sind das PRISMA INSTITUT GmbH, Hamburg und die GfK Marktforschung/Standortforschung, Nürnberg einen Verbund eingegangen. Seit dem 01. Januar 2001 firmiert das Unternehmen als GfK PRISMA INSTITUT GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg und Büro in Nürnberg.

2. ÜBERSICHT ZUM MAKRO-STANDORT OLPE

Quellenangaben, Definitionen und Erläuterungen zur Makro-Checkliste, siehe nächste Seite

A. Stadtgröße/ Funktion	B. Verkehrsanbindung	C. Strukturdaten	Kaufkraft-Situation ¹⁾ : Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index
Stadtgröße A über 1 Mio. Einwohner A bis 500.000 Einwohner A bis 250.000 Einwohner A bis 100.000 Einwohner A bis 50.000 Einwohner A bis 30.000 Einwohner C unter 30.000 Einwohner Einwohner in der Region A über 1 Mio. Einwohner A bis 500.000 Einwohner A bis 250.000 Einwohner C bis 100.000 Einwohner A bis 50.000 Einwohner A unter 50.000 Einwohner Zentralörtliche Funktion A Oberzentrum C Mittelzentrum A Unterzentrum/Grundzentrum Stadt-/Infrastrukturelle Besonderheiten Kreisstadt mit hohem Freizeitwert (Wälder in Mittelgebirgslage, Talsperre mit Freizeit-facilitäten am Biggensee) in verkehrsgünstiger Lage am Autobahntrileck der A 45, Sauer-landlinie (Dortmund-Frankfurt) und der A 4 (Köln-Olpe) mit zwei Anschlußstellen.	Erreichbarkeit Pkw C mehrere BAB und Bundesstraßen auf dem Stadtgebiet A eine BAB und mehrere Bundesstraßen auf dem Stadtgebiet A Fernverkehr wird über mehrere Bundesstraßen abgewickelt; nächste BAB-Anschlussstelle max. 15 km vom Stadtzentrum entfernt A Fernverkehr wird über mehrere Bundesstraßen abgewickelt; nächste BAB-Anschlussstelle mehr als 15 km vom Stadtzentrum entfernt A mindestens zwei Bundesstraßen kreuzen das Stadtgebiet A lediglich eine Bundesstraße auf dem Stadtgebiet lokalisiert Erreichbarkeit Nahverkehr (Mehrfachnennungen möglich) A U-/Stadtbahn und S-Bahn A mindestens ein übergeordneter Verkehrs-träger C SE (Stadt-Express); RB (Regional-Bahn), RE (Regional-Express) A Straßenbahnnetz C Busliniennetz Erreichbarkeit Fernverkehr (Mehrfachnennungen möglich) A ICE A EC A IC A IR A D-Zug	Städtische Bevölkerungsentwicklung (1997-2002) A Zuwachs der Wohnbevölkerung von über 10% A Zuwachs der Wohnbevölkerung zwischen 5 und 10% C Zuwachs der Wohnbevölkerung um bis zu 5% A Rückgang der Wohnbevölkerung um bis zu 5% A Rückgang der Wohnbevölkerung zwischen 5 und 10% A Rückgang der Wohnbevölkerung von über 10% Regionale Bevölkerungsentwicklung (1997-2002) A Zuwachs der Wohnbevölkerung von über 10% A Zuwachs der Wohnbevölkerung zwischen 5 und 10% C Rückgang der Wohnbevölkerung um bis zu 5% A Rückgang der Wohnbevölkerung um bis zu 5% A Rückgang der Wohnbevölkerung zwischen 5 und 10% A Rückgang der Wohnbevölkerung von über 10% Alterstrukturelle Zusammensetzung der Wohnbevölkerung A überdurchschnittlich jung strukturiert A überdurchschnittlich hohes Erwerbspersonen-Potenzial entspricht in etwa dem Landesdurchschnitt C unterdurchschnittliches Erwerbspersonen-Potenzial A Überalterungstendenzen Arbeitsmarktsituation I C Arbeitslosenquote deutlich unter Landesdurchschnitt A Arbeitslosenquote unter Landesdurchschnitt A Arbeitslosenquote entspricht dem Landesdurchschnitt A Arbeitslosenquote über Landesdurchschnitt A Arbeitslosenquote deutlich über Landesdurchschnitt Arbeitsmarktsituation II (1997-2002) A Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 1997 und 2002 deutlich unter der des Landes A Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 1997 und 2002 unter der des Landes C Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 1997 und 2002 entspricht der des Landes A Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 1997 und 2002 über der des Landes A Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 1997 und 2002 deutlich über der des Landes	mehr als 15 % über dem Durchschnitt A 10 bis 15 % über dem Durchschnitt A 5 bis 10 % über dem Durchschnitt C max. 5 % über dem Durchschnitt A max. 5 % unter dem Durchschnitt A 5 bis 10 % unter dem Durchschnitt A 10 bis 15 % unter dem Durchschnitt A mehr als 15 % unter dem Durchschnitt 1) Bezogen auf das Bundesgebiet Einzelhandelszentralität/ Beschäftigten-zentralität A 150,0 und mehr A 130,0 bis 149,9 C 110,0 bis 129,9 A 100,0 bis 109,9 A 95,0 bis 99,9 A 90,0 bis 94,9 A unter 90,0 Wirtschaftsstrukturelle Besonderheiten Verlagerung des wirtschaftlichen Schwerpunktes von eisenerzeugenden Produktionsbetrieben zur eisen- und metallverarbeitenden Industrie (u.a. Metallgießereien, Armaturen- und Maschinenfabriken und elektronische Erzeugnisse) mit überwiegend mittelständischen Strukturen.

Gesamtbewertung des Makro-Standortes: Die südwestfälische Kreisstadt OLPE (rd. 25.400 Einwohner) liegt rd. 26 km nordwestlich des Oberzentrums Siegen bzw. rd. 75 km östlich der Rheinmetropole Köln in landschaftlich reizvoller Umgebung (Sauerland). Das Mittelzentrum verfügt -insbesondere was den Individualverkehr angeht- über eine gute Verkehrsinfrastrukturausstattung und weist alles in allem 'gesunde' sozioökonomische Strukturdaten auf.

Als traditioneller Standort der Eisenerzeugung prägt heute die eisen- und metallverarbeitende Industrie die städtische Wirtschaftsstruktur.

In der Summe ist die Stadt OLPE als ein unter Einzelhandelsaspekten positive Rahmenbedingungen aufweisender Makro-Standort anzusehen.

(Siegen, rd. 26 km)

QUELLENANGABEN, DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR CHECK-LISTE ZUM MAKRO-STANDORT OLPE

A. STADTGRÖSSE/-FUNKTION

1. Stadtgröße: Einwohnerzahlen lt. Veröffentlichungen der jeweiligen Statistischen Landesämter, Stand: 1.1.2002 (*Stadt OLPE: 25.371 Einwohner*).

2. Einwohner in der Region: Berücksichtigt werden Einwohnerzahlen der an das jeweilige Stadtgebiet unmittelbar angrenzenden kreisfreien Städte und/oder Landkreise, siehe A. 1., Stand 1.1.2002: *170.492 Einwohner*.

3. Zentralörtliche Funktion: Einstufung gemäß der Landesentwicklungsprogramme/-pläne der jeweiligen Bundesländer

4. Stadt-/Infrastrukturelle Besonderheiten: U.a. typische stadtstrukturelle bzw. Lageaspekte und Besonderheiten der Verkehrlichen Infrastruktur.

5. Distanz zum nächstgelegenen Oberzentrum: Fahrdistanz zwischen den jeweiligen Stadtzentren.

B. VERKEHRSANBINDUNG

1. Erreichbarkeit Pkw: Pkw-Erreichbarkeit über Bundesautobahnen und Bundesstraßen, soweit sie das jeweilige Stadtgebiet tangieren bzw. durchqueren.

2. Erreichbarkeit Nahverkehr: - *Mehrfachnennungen möglich* - Angebotsspektrum der Deutschen Bahn AG; Stadt- und RegionalExpress sowie RegionalBahn; des weiteren die für den ÖPNV relevanten Verkehrsträger.

3. Erreichbarkeit Fernverkehr: - *Mehrfachnennungen möglich* - Verkehrsträger des Fernverkehrs gemäß Angebotsspektrum der Deutschen Bahn AG.

C. STRUKTURDATEN

1. Städtische Bevölkerungsentwicklung: Siehe A. 1., Stand 1.1.1997/1.1.2002 (*Stadt OLPE: + 2,6 %*)

2. Regionale Bevölkerungsentwicklung: Einwohnerentwicklung in den an das jeweilige Stadtgebiet unmittelbar angrenzenden kreisfreien Städte und/oder Landkreise, siehe A. 1., Stand: 1.1.1997/1.1.2002 (*+ 1,5 %*)

3. Altersstrukturelle Zusammensetzung der Wohnbevölkerung:

- Überdurchschnittlich jung strukturiert: Anteil der unter 18jährigen 2 Prozentpunkte > als im Landesdurchschnitt.
- Überdurchschnittlich hohes bzw. unterdurchschnittliches Erwerbspersonen-Potenzial: Anteil der 18- bis 65jährigen 2 Prozentpunkte > bzw. < als im Landesdurchschnitt.
- Überalterungstendenzen: Anteil der über 65jährigen 2 Prozentpunkte > als im Landesdurchschnitt.

4. Arbeitsmarktsituation I:

- Arbeitslosenquote deutlich unter bzw. über Landesdurchschnitt: Differenz jeweils > 2 Prozentpunkte.
 - Arbeitslosenquote unter/über Landesdurchschnitt: Differenz um jeweils zwischen 1 und 2 Prozentpunkten.
 - Arbeitslosenquote entspricht dem Landesdurchschnitt: Differenz um jeweils maximal bis zu 1 Prozentpunkt. (*Dienststellenbereich OLPE: 6,6 % = - 3,4 %-Punkte ggü. Land*).
- Quelle: Lt. Amtlicher Nachrichten der Bundesanstalt für Arbeit; Stand Oktober 2002.

5. Arbeitsmarktsituation II:

- Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 1996 und 2001 deutlich unter bzw. über der des Landes: Differenz der Verringerung bzw. Zunahme gegenüber Landeswert > 2 Prozentpunkte.
 - Entwicklung ... unter bzw. über ... : Differenz zwischen 1 und 2 Prozentpunkten.
 - Entwicklung ... entspricht ... : Differenz bis zu 1 Prozentpunkt. (*Dienststellenbereich OLPE: ± 0,0 %-Punkte ggü. Land*).
- Quelle: Lt. Amtlicher Nachrichten der Bundesanstalt für Arbeit; Stand September 1997/Oktober 2002.

6. Kaufkraft-Situation: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index:

Lt. *Angaben der GfK Marktforschung 2001 (Stadt OLPE: 101,3)*. Bundesgebiet = 100

7. Einzelhandelszentralität:

Relation aus örtlichem Ladeneinzelhandelsumsatz und örtlichem Nachfragevolumen, multipliziert mit 100, Stand 2002 (*Stadt OLPE: 119,4*).

8. Beschäftigtenzentralität: Relation aus örtlicher Beschäftigung (Beschäftigte je Einwohner am Arbeitsort) zur Beschäftigung im Bundesgebiet, multipliziert mit 100, Stand 1.7.2001 (*Stadt OLPE: 124,5*).

9. Wirtschaftsstrukturelle Besonderheiten:

U.a. maßgebliche 'Eckpfeiler' der lokalen Wirtschaftsstruktur bzw. die größten und bekanntesten Unternehmen.

3. DIE RELEVANTE WETTBEWERBSSITUATION IM EINZELHANDEL DER STADT OLPE

- siehe Abbildung 1, Seite 11a -

Vorbemerkung

Die Einzelhandelslandschaft in der Stadt OLPE ist charakterisiert durch eine klein- bis mittelstädtisch geprägte, lebhafte und vielfältige Innenstadtszene, die vor allem mit inhabergeführten Betrieben besetzt ist, sowie ein quantitativ beachtliches Angebot im übrigen Stadtgebiet (Streulagen) und einige dezentrale Großflächen-/Nahversorgungsstandorte in verschiedenen Gewerbegebieten.

Der zum Wirtschaftszweig Einzelhandel nicht zugehörige Kfz-Handel wird in Kapitel fünf dargestellt.

Nachstehend werden die örtlichen Haupteinkaufslagen des Einzelhandels kurz charakterisiert.

3.1 Innerstädtische Einkaufsbereiche in der Stadt OLPE

Den bedeutendsten Standort im innerstädtischen Einzelhandelsgefüge in OLPE bildet ein trapezförmiges Areal, dessen Mitte in etwa der Kurkölner Platz bildet. Die Abgrenzung des Gesamtbereichs stellt nach Norden die Winterbergstraße dar, östlich die Linie Rochus-/Pannenklöpperstraße/Bergstraße, die Kolpingstraße zieht die südliche Abgrenzung und westlich wird der innerstädtische Einkaufsbereich vom Straßenzug Franziskanerstraße¹ nördliche Bruchstraße eingefasst.

Den 'Hauptlauf' bilden in diesem Kontext gegenwärtig die Straßenzüge Franziskanerstraße/Bahnhofstraße, Kölner Straße/Martinstraße (westlicher Bereich) sowie Frankfurter- und Westfälische Straße (bis Höhe Agathastraße).

¹ Inklusive der westlichen Straßenseite.

Hier befinden sich u.a. die Textilanbieter Maiworm (rd. 600 qm VKF), Takko Modemarkt (rd. 500 qm VKF), C & A Kids (rd. 450 qm VKF), Casa Pitti (rd. 200 qm VKF), der Sportanbieter Heller und Köster (rd. 600 qm VKF), das Spielzeug/ Haushaltswarengeschäft Sondermann (rd. 100 qm), das Betten- und Wäschehaus Meyer (rd. 300 qm) sowie das Haushaltswarengeschäft Harnischmacher (rd. 250 qm VKF) und das Buchgeschäft Weltbild (rd. 200 qm VKF).

Im periodische Bedarfsbereich agieren u.a. die Discounter Plus (rd. 600 qm VKF) und Aldi (rd. 450 qm VKF), der recht ansprechenden Stadtmarkt (rd. 400 qm VKF) sowie eine kd-Drogeriemarkt-Filiale (rd. 200 qm).

Darüber hinaus sind entlang des innerstädtischen 'Hauptlaufs' in teilweise direkter, aber auch lockerer Folge diverse langjährig etablierte Einzelhandelsbetriebe anzutreffen, die überwiegend kleinteilig auf unterschiedlichste Bedarfe ausgerichtet sind.

In erster Linie handelt es sich um lokale Anbieter mit Verkaufsflächen von 50 bis 200 qm.

Zu erwähnen ist zudem die Nebenlage Kurfürst-Heinrich-Straße, u.a. mit dem Einrichtungsunternehmen Zimmermann (rd. 400 qm VKF) und dem Schuhhaus Koch (rd. 400 qm VKF).

3.2 Standortlagen in Gewerbegebieten der Stadt OLPE

Von den sechs bestehenden Gewerbegebieten der Stadt OLPE¹, verfügen vier über Einzelhandesstrukturen, die Verkaufsflächen in folgenden Größenordnungen aufweisen:

Gewerbegebiet	Verkaufsfläche in qm
Osterseifen	Rd. 7.900 qm
Friedrichsthal	Rd. 3.000 qm
Biebickerhagen-Waar	Rd. 2.800 qm
In der Trift/Rüblinghausen	Rd. 600 qm
insgesamt	Rd. 14.300 qm

Gewerbegebiet Osterseifen

Das rd. 1,3 km nordöstlich der Innenstadt situierte **Gewerbegebiet Osterseifen** weist in quantitativer Hinsicht mit insgesamt rd. 7.900 qm VKF etwa genauso viel Verkaufsfläche auf, wie die übrigen Gewerbegebiete zusammen und stellt nach der Stadtmittle den bedeutendsten Einzelhandelsschwerpunkt in OLPE dar. Dieser zielt mit einem Besatz von locker angeordneten, z.T. von anderen Gewerbebetrieben benachbarten Einzelhandels(groß)flächen, zum Einen ganz überwiegend auf die Bedürfnisse von Pkw-Kunden und übernimmt zum Anderen Nahversorgungsfunktionen für den nördlich des Gewerbegebietes situierten, z.T. recht verdichteten Stadtteil Hatzenberg.

Wesentliche Kundenmagneten und Frequenzbringer in diesem Gewerbegebiet sind ein Obi Baumarkt mit rd. 4.000 qm Verkaufsfläche (zuzüglich rd. 1.000 qm Verkaufsfläche auf Freiflächen) und ein Aldi-Discountmarkt (rd. 1.000 qm VKF).

¹ Gewerbegebiet Osterseifen, Olper Hütte, In der Trift/Rüblinghausen, Friedrichsthal, Saßmicke und Biebickerhagen-Waar.

U.a. agieren folgende weitere Großflächen in dem Gewerbegebiet Osterseifen:

- Aro Teppich- und Bodenbeläge (rd. 750 qm VKF)
- Teppichland (rd. 500 qm VKF)
- König Fußböden (rd. 500 qm VKF)

Gewerbegebiet Friedrichsthal

Das Gewerbegebiet Friedrichsthal (verkehrsorientierter Standort, rd. 2,5 km südlich der Olper Innenstadt) weist derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 3.000 qm auf, wobei das Angebot nur zwei Einzelhandelsbetriebe umfaßt: einen Hagebaumarkt (rd. 2.800 qm VKF) sowie das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hagebaumarkt agierende Fachgeschäft PDK Schlafkomfort (gut 200 qm VKF).

Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar

Das rd. 3,3 km südlich der Stadtmitte situierte Gewerbegebiet liegt unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Olpe-Süd und verfügt über rd. 2.800 qm VKF, die sich in erster Linie auf den Motor-, Fahrrad- und Rasenmäheranbieter Buchen (rd. 2.000 qm VKF) sowie den Motorradzubehörfachmarkt Roleff (rd. 600 qm VKF) aufteilen, zuzüglich eines rd. 200 qm VKF großen Getränkemarktes des Handelsunternehmens Menne, das an diesem Standort auch seine Hauptverwaltung etabliert hat.

Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen

Im relativ innenstadtnah gelegenen Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen (rd. 1 km südwestlich) spielt Einzelhandel insgesamt nur eine untergeordnete Rolle; so agieren hier lediglich drei Betriebe mit zusammen rd. 600 qm VKF (Getränkemarkt Schnellkauf, rd. 350 qm VKF, Zoo Pfaff, rd. 200 qm VKF und Davids Grünservice).

3.3 Standortlagen im übrigen Stadtgebiet

Abgesehen von den Einzelhandelslagen in den Olpener Gewerbegebieten sind als weitere Großflächenstandorte der innenstadtnahe extra-Verbrauchermarkt (rd. 2.700 qm VKF), der im Standortverbund mit dem Schuhfachmarkt Deichmann (rd. 450 qm VKF) und dem Textildiscounter Kik (rd. 250 qm VKF) in der Martinstraße (rd. 0,5 km östlich der Stadtmitte) agiert sowie das nur unweit vom extra-Standort entfernte, ebenfalls in der Martinstraße, Ecke Kortemickestraße, situierte Globus-SB-Warenhaus einschl. Getränkemarkt (rd. 3.700 qm Verkaufsfläche inkl. Globus-Getränkemarkt) hervorzuheben.

Neben diesen großflächigen Anbietern, die -insbesondere was das gut frequentierte Globus-SB-Warenhaus angeht- auch in das Olper Umland nennenswert ausstrahlen dürften, sind vor allem drei weitere flächengrößere Betriebe von Relevanz, die alle dem Bedarfsbereich Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien zu zuordnen sind und zwar:

- Möbelhaus Bald in der Stachelauer Hütte, Stadtteil Stachelau (mit rd. 4.000 qm VKF, rd. 3,5 km östlich der Olper Innenstadt),
- das unmittelbar an den Innenstadtbereich angrenzende Möbel- und Einrichtungshaus Löser am Straßenzug In der Wüste (rd. 800 qm VKF) sowie
- das nahe des Gewerbegebiet Olper Hütte gelegene, schon 'etwas in die Jahre gekommene' Möbel- und Einrichtungshaus Zeppenfeld (rd. 500 qm VKF) in der Siegenger Straße.

Im weiteren städtischen Siedlungsgebiet (Streulagen) existieren darüber hinaus noch weitere überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, welche in erster Linie der Nah- bzw. Anwohnersversorgung dienen.

Entwurf und Gestaltung:

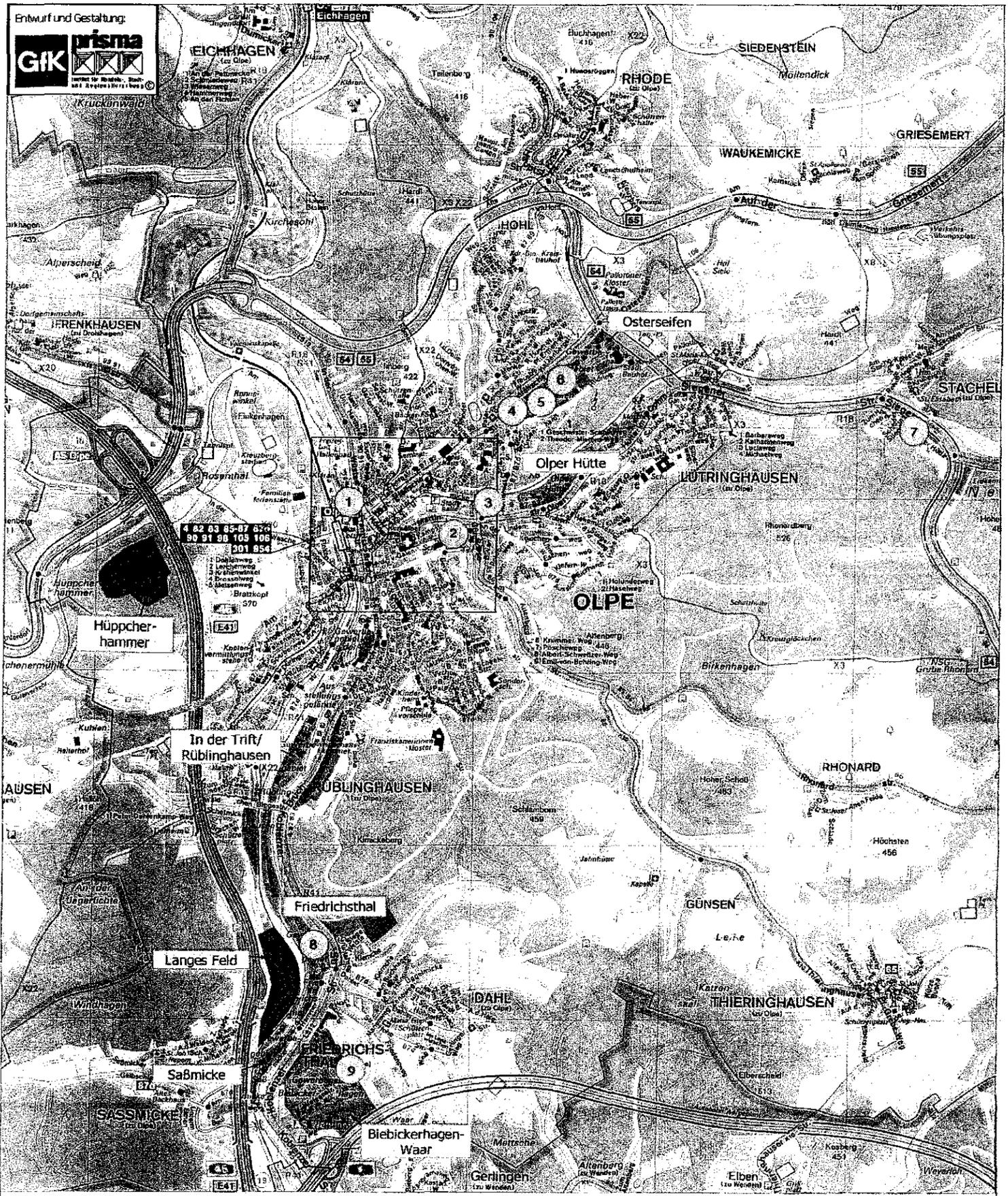


Abbildung 1:
Die Wettbewerbssituation im Olper Stadtgebiet (ab 700 qm VKF)

Verkehrssituation

-  Bundesautobahn
-  Hauptverkehrsachsen
-  Gleisanlagen
-  Sonstige Gegebenheiten
-  Gewerbegebiete
-  Gewerbegebiete in Planung

Wettbewerbssituation

-  1 Löser Wohnungseinrichtung
-  2 Extra Verbrauchermarkt
-  3 Globus SB-Warenhaus
-  4 Aldi
-  5 OBI
-  6 Aro Teppichwelt
-  7 Möbelhaus Bald
-  8 hagebaumarkt
-  9 Buchen (Zweiräder, Rasenmäher und Zubehör)



Maßstab 1: 23.000

250 m

3.4 Struktur- und Leistungsdaten des Olper Einzelhandels

- siehe Tabellen 1 und 2, Seiten 16 und 18 -

Methodische Vorbemerkung

Die nachfolgenden Ausführungen zu den Struktur- und Leistungszahlen des Olper Einzelhandels basieren primär auf den aktuellen Vor-Ort-Recherchen der Gutachter, wobei insbesondere auch eine detaillierte und komplette Einzelhandels-Besatzaufnahme der Gesamtstadt OLPE erfolgte.

Die mittlerweile veralteten Ergebnisse des GfK Markt- und Standortgutachtens 1997 wurden als Basis angenommen und durch GfK PRISMA anhand der oben genannten Vor-Ort-Recherchen sowie unter Berücksichtigung der ermittelten Entwicklungen und Veränderungen (Neueröffnungen, Erweiterungen, Schließungen) für das Jahr 2002 (Einzelhandelsumsätze) hochgerechnet, so dass dieser Ausarbeitung ein **aktueller** und **zeitnaher** Status zugrunde liegt.

3.4.1 Verkaufsflächenausstattung und Einzelhandelsumsatz

Verkaufsflächenausstattung

Gemäß den vorstehenden methodischen Vorbemerkungen verfügt die Stadt OLPE nach den aktuellen Erhebungen und Recherchen der Gutachter derzeit (Stand Dezember 2002) über eine **Verkaufsflächenausstattung** im Ladeneinzelhandel von insgesamt **rd. 49.100 qm¹**, die damit -entgegen dem in der Bundesrepublik festzustellenden Trend zu mehr Verkaufsfläche- in den letzten Jahren absolut gesunken ist.

¹ Lt. GfKMarktforschung-Studie von 1997 betrug die seinerzeit in OLPE erhobene VKF rd. 51.700 qm; die Differenz zum heutigen Wert dürfte in erster Linie auf zwischenzeitlich eingetretene Leerstände -vor allem in der Innenstadt- zurückzuführen sein.

Bezogen auf die Bevölkerungszahl von rd. 25.400 Einwohnern errechnet sich somit eine **Pro-Kopf-Ausstattung** von rd. **1,9 qm VKF/Einwohner**, was im Vergleich zur durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Deutschland insgesamt (rd. 1,3 qm VKF/Einwohner) immer noch einen deutlich überdurchschnittlichen Wert darstellt.

Was die **quantitative** Position der Olper Innenstadt anbetrifft, ist festzustellen, dass diese mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 17.200 qm über einen gesamtstädtischen Flächenanteil von rd. 35 % verfügt, der damit etwas oberhalb des Flächenanteils aller in OLPE lokalisierten Gewerbegebiete (rd. 29 %) liegt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Recherchen (Ende 2002) weitere gut 1.800 qm potenzielle Verkaufsfläche in der Innenstadt leerstanden¹.

Unter rein flächenseitigen Aspekten liegen die gegenwärtigen **Angebotsstärken** der Innenstadt eindeutig im **Bereich** Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (rd. 8.000 qm VKF = rd. 85 % der diesbezüglichen Gesamtausstattung der Stadt OLPE in diesem Segment bzw. rd. 47 % der gesamten Innenstadt-Verkaufsfläche).

Aber auch in den **Segmenten** Haushalts- und persönlicher Bedarf (rd. 3.100 qm VKF = rd. 68 % der Gesamtausstattung in dieser Warengruppe) sowie -mit einigen Abstrichen- Technik/Unterhaltungselektronik (rd. 900 qm VKF = rd. 47 % der Gesamtausstattung der Stadt OLPE in diesem ohnehin gering besetzten Sortimentbereich) verfügt die Innenstadt über eine relativ gute Position, die gleichwohl -was die Stabilisierung und Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen angeht- zukünftig auszubauen ist.

¹ Zum Januar 2003 gaben zudem drei weitere alteingesessene Innenstadteinzelhändler ihren Geschäftsbetrieb auf: Neuhaus - Mode für Männer (rd. 500 qm VKF), das dem bereits leer stehenden ehemaligen Ring-Kaufhaus benachbarte Bekleidungsfachgeschäft Menzebach (rd. 800 qm VKF) sowie der Herrenausstatter Griese (rd. 100 qm VKF).

Im Bereich des periodischen Bedarfs fällt der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt mit rd. 29 % allerdings relativ niedrig aus.

Was die Strukturen in den **Gewerbegebieten** angeht (insgesamt rd. 14.300 qm VKF = rd. 29 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche), dominiert vor allem das Segment Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör (rd. 10.600 qm VKF = rd. 83 % der gesamten Verkaufsfläche in dieser Sortimentsgruppe).

Demgegenüber weisen die Einzelhandelsstandorte im **übrigen Stadtgebiet** mit insgesamt rd. 17.600 qm VKF (= rd. 36 % der gesamten städtischen Verkaufsfläche) ihre spezifischen Stärken vor allem in den Warengruppen Möbel/Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien (rd. 6.100 qm VKF = rd. 66 % der gesamten Verkaufsfläche in diesem Segment) sowie auch -aufgrund einer Reihe von Nahversorgungsstandorten/betrieben- im periodische Bedarfsbereich (rd. 5.900 qm VKF = rd. 53 % der städtischen Gesamtverkaufsfläche in diesen Sortimenten) auf.

Einzelhandelsumsatz

Basierend auf der in der Vorbemerkung dargestellten Berechnungsweise, dürfte sich der **Einzelhandelsumsatz** in der Stadt OLPE im Jahr 2002 insgesamt auf rd. 147 Mio. € belaufen haben.

Von diesem Gesamt-Umsatzvolumen entfallen rd. 62 Mio. € (rd. 42 %) auf die Olper Innenstadt, rd. 30 Mio. € (= rd. 21 %) auf die vier relevanten Gewerbegebiete und rd. 54 Mio. € (= rd. 37 %) auf die Einzelhandelsbetriebe im übrigen Stadtgebiet.

Betrachtet man wiederum die einzelnen **Warengruppen**, so zeigt sich, dass die Innenstadt -analog zur beträchtlichen Flächenausstattung- insbesondere im Segment Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren den maßgeblichen Einkaufsstandort im Stadtgebiet darstellt (Umsatz 2002 rd. 23 Mio. € p.a. = rd. 87 % des diesbezüglichen Warengruppen-Umsatzes in OLPE).

Demgegenüber verfügt der Einzelhandel in den Gewerbegebieten bei den Hartwaren, mit einem Umsatz von rd. 19 Mio. € p.a. (rd. 35 %, bezogen auf das gesamtstädtische Umsatzvolumen in dieser Warengruppe), über eine annähernd gleiche Position wie die Innenstadt (auch rd. 19 Mio. € p.a. = rd. 34 %), bei allerdings abweichender spezifischer Strukturierung (Schwerpunkte in den Gewerbegebieten Heimwerker- und Gartenbedarf, Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien versus Schwerpunkte bei Technik sowie Haushalts- und persönlichem Bedarf in der Innenstadt).

Im übrigen Stadtgebiet dominieren -analog zur Flächenausstattung- wieder die Sektoren Möbel/Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien (rd. 6,5 Mio. € p.a. = rd. 59 %) sowie der periodische Bedarf (rd. 34 Mio. € p.a. = rd. 51 %).

Weitere Details zur Verkaufsfläche und zum Einzelhandelsumsatz sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Einzelhandelsumsätze und Verkaufsflächen in OLPE ¹⁾

Ladeneinzelhandelsumsätze Verkaufsflächen	Einzelhandelsumsatz in OLPE 2002 ²⁾						Ladeneinzelhandels-Verkaufsfläche in OLPE 2002 ³⁾									
	Insgesamt		davon in der Innenstadt		davon in den Gewerbegebieten		davon im übrigen Stadtgebiet		Insgesamt		davon in der Innenstadt		davon in den Gewerbegebieten		davon im übrigen Stadtgebiet	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	ca. in m ²	in %	ca. in m ²	in %	ca. in m ²	in %	ca. in m ²	in %
Warengruppen/Sortimente																
periodischer Bedarf gesamt	66,0		21,5	32,6	11,0	16,7	33,5	50,7	11.200		3.300	29,4	2.000	17,9	5.900	52,7
Nahrungs- und Genussmittel																
Gesundheit und Körperpflege																
aperiodischer Bedarf																
gesamt (a+b)	81,0		41,0	50,6	19,3	23,8	20,7	25,6	37.900		13.900	36,7	12.340	32,5	11.660	30,8
a) Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	26,0		22,5	86,5	.	.	3,5	13,5	9.400		8.000	85,1	.	.	1.400	14,9
b) Hartwaren gesamt, davon:	55,0		18,5	33,6	19,3	35,1	17,2	31,3	28.500		5.900	20,7	12.340	43,3	10.260	36,0
• Technik ⁴⁾	9,1		4,6	50,5	.	.	.	.	2.000		930	46,5	.	.	.	.
• Haushalts- und persönlicher Bedarf ⁵⁾	14,5		10,8	74,5	.	.	.	.	4.600		3.110	67,6	.	.	.	.
• Heimwerker- und Gartenbedarf ⁶⁾	20,4		0,6	2,9	16,4	80,4	3,4	16,7	12.700		220	1,7	10.600	83,5	1.880	14,8
• Möbel/Einrichtungsbeford/ Haus- und Heimtextilien	11,0		2,5	22,7	2,0	18,2	6,5	59,1	9.200		1.640	17,8	1.500	16,3	6.060	65,9
Insgesamt	147,0		62,5	42,5	30,3	20,6	54,2	36,9	49.100		17.200	35,0	14.340	29,2	17.560	35,8
Flächenproduktivität €/m ² VKF	3.000		3.600	.	2.100	.	3.100	.	.		.	.	.	.	.	.

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Einzelhandelsumsätze und Verkaufsflächen: Aus Datenschutzgründen (Anbieter der Warengruppen Technik und Haushalts- und persönlicher Bedarf in den Gewerbegebieten und im übrigen Stadtgebiet) bzw. fehlender Anbieter (in den Gewerbegebieten keine Anbieter der Warengruppen Bekleidung/Textilien und Schuhe-/Lederwaren vorhanden) wurden einzelne Felder der Tabelle gepunktet.

²⁾ Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung). Exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk.

³⁾ Stand Januar 2002.

⁴⁾ Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik und Multimedia/Foto/Optik

⁵⁾ Die Warengruppen Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby, Uhren/Schmuck.

⁶⁾ Die Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf, Autzubehör, zoologischer Bedarf, Fahrräder.

3.4.2 Einzelhandelszentralität

Wird das Gesamt-Umsatzvolumen des Olper Einzelhandels (rd. 147 Mio. € p.a.) in Relation zum örtlichen, einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (rd. 120 Mio. € p.a.) gesetzt, so errechnet sich eine **Einzelhandelszentralität** von 122,7¹ (saldierter Kaufkraftzufluß: rd. 27 Mio. € p.a.). Mit anderen Worten: Per saldo fließt ein Betrag von rd. 27 Mio. € p.a. mehr in die Kassen des Olper Einzelhandels, als an ladeneinzelhandelsrelevanter Kaufkraft im Stadtgebiet vorhanden ist. Angesichts der räumlichen Situierung in relativer Nachbarschaft zu den ausstrahlungsstarken Einzelhandelsstandorten Siegen und Lüdenscheid ist dies als ein zufriedenstellender Wert anzusehen, der insgesamt aber noch gewisse Entwicklungsspielräume signalisiert, zumal die Stadt im zeitlichen Vergleich in den letzten Jahren deutlich an Boden verloren hat.

Hinsichtlich der **Hauptwarengruppen** zeigt sich, dass die mit Abstand höchste Einzelhandelszentralität im Bereich Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (saldierter Kaufkraftzufluss von rd. 11 Mio. € p.a.; Einzelhandelszentralität von rd. 172) erreicht wird.

Aber auch in den Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf: rd. 153, periodischer Bedarf: rd. 122 und Haushalts- und persönlicher Bedarf: rd. 111 sind positive Zentralitäten mit entsprechenden rechnerischen Kaufkraftzuflüssen zu konstatieren, die gleichwohl anzeigen -insbesondere was die beiden letztgenannten Bedarfsbereiche angeht-, dass entsprechende Einzelhandelszentralitätswerte von Mittelzentren ähnlicher Größenordnung und räumlicher Lage mit gut aufgestellten Innenstädten in der Regel die Olper Werte z.T. noch übertreffen, so dass von daher gewisse Flächenspielräume auszumachen sind. Demgegenüber ist in den Warengruppen Möbel/Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien sowie Technik jeweils eine negative Einzelhandelszentralität (rd. 87 bzw. rd. 78) zu konstatieren, die insofern -vor allem im Bereich Technik- noch deutlichen Nachholbedarf aufzeigt.

Weitere Details zum Nachfragevolumen, Einzelhandelsumsatz und der Einzelhandelszentralität sind der folgenden Tabelle 2 zu entnehmen.

¹ Zum Vergleich: Im GfK Marktforschungs-Gutachten 1997 wurde für OLPE ein Wert von rd. 130 ermittelt.

Tabelle 2: Pro-Kopf-Ausgabebeträge, Nachfragevolumen, Einzelhandelsumsatz und Zentralität in OLPE

Warengruppen/S	Einzelhandelsumsatz Nachfragevolumen Zentralität	Ladeneinzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgabebeträge in € ¹⁾	Nachfragevolumen 2002 in Mio. € ²⁾	Einzelhandelsumsatz 2002 in Mio. € ³⁾	Umsatzstruktur 2002 in %	Kaufkraftzu- bzw. -abfluss 2002 per saldo in Mio. €	Einzelhandelszentralität 2002
periodischer Bedarf gesamt							
Nahrungs- und Genussmittel		2.124	53,9	66,0	44,9	12,1	122,4
Gesundheit und Körperpflege							
aperiodischer Bedarf gesamt (a+b)		2.597	65,9	81,0	55,1	15,1	122,9
a) Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren		595	15,1	26,0	17,7	10,9	172,2
b) Hartwaren gesamt, davon:		2.002	50,8	55,0	37,3	4,2	108,3
• Technik ⁴⁾		457	11,6	9,0	6,1	-2,6	77,6
• Haushalts- und persönlicher Bedarf ⁵⁾		516	13,1	14,5	9,9	1,4	110,7
• Heimwerker- und Gartenbedarf		528	13,4	20,5	13,9	7,1	153,0
• Möbel/Einrichtungsbedarf/ Haus- und Heimtextilien		501	12,7	11,0	7,5	-1,7	86,6
Insgesamt		4.721	119,8	147,0	100,0	27,2	122,7

Rundungsdifferenzen möglich

- 1) Lt. Angaben der GfK Marktforschung 2001, eigene Berechnungen.
- 2) Exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel, inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittel
- 3) Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung). Exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Versandhandel inkl. Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk.
- 4) Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik
- 5) Die Warengruppen Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby, Uhren/Schmuck.
- 6) Die Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör, zoologischer Bedarf, Fahrräder.

3.5 FAZIT

Die Stadt OLPE verfügt unter quantitativen Aspekten (rd. 1,9 qm VKF je Einwohner, Einzelhandelszentralität von 123) über eine zufriedenstellend bestückte Einzelhandelsszene, die allerdings in jüngster Zeit durch den Abgang diverser Bestandsflächen merklich hat 'Federn lassen müssen'.

Während die Außenstandorte (übriges Stadtgebiet ohne Gewerbegebiete) eine Versorgungsfunktion vornehmlich in den Bereichen periodischer Bedarf sowie Möbel/Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien ausüben, stellt die Innenstadt den maßgeblichen Einkaufsort bei den city-typischen Sortimenten und hier insbesondere im Bereich Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren dar.

Auch in Hinblick auf Qualität -bezogen insbesondere auf Einkaufsatmosphäre sowie Ambiente- stellt die Olper Innenstadt, nicht zuletzt durch die noch vorhandene Präsenz vieler inhabergeführter Anbieter, einen recht attraktiven Einkaufsstandort dar.

Gleichwohl signalisieren die aktuellen Leerstandswerte, dass alles daran gesetzt werden muss, die Ausstrahlungskraft der bestehenden innerstädtischen Strukturen zu festigen und auszubauen bzw. die zur Disposition stehenden Entwicklungsflächen zukünftig adäquat einzelhändlerisch zu entwickeln.

Die Zentralitätsziffern zeigen, dass diesbezüglich Spielräume, insbesondere im Technikbereich und im Sektor Haushaltswaren- und persönlicher Bedarf, durchaus bestehen.

Bezüglich der Einzelhandelsstrukturen in den Gewerbegebieten ist festzustellen, dass hier in erster Linie der Bereich Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör, zoologischer Bedarf und Fahrräder dominiert, was von daher eine sinnvolle Arbeitsteilung mit dem Einzelhandel in der Olper Innenstadt sowie den übrigen örtlichen Standortbereichen dokumentiert.

4. DIE GEWERBEGEBIETE IN DER STADT OLPE

- siehe Abbildung 1, Seite 11a -

Nachstehend werden die bestehenden und zu entwickelnden Olper Gewerbegebiete bezüglich stadträumlicher Lage, Strukturen/Besatz, Umfeldgegebenheiten und verkehrlicher Erreichbarkeit skizzenhaft dargestellt.

4.1 Gewerbegebiet Osterseifen

Das verkehrsorientierte Gewerbegebiet Osterseifen (rd. 19 ha.) liegt rd. 1,3 km nordöstlich der Innenstadt zwischen den Stadtteilen Lütringhausen und Hatzenberg und wird im Nordwesten bzw. Norden durch die Westfälische Straße, im Osten durch die Bundesstraße 54 und im Südwesten/Süden durch den Straßenzug Zu Hildringhausen eingefasst.

Als zentrale Erschließung fungiert der Straßenverlauf Bilsteiner-/Ziegeleistraße, wobei die Bilsteiner Straße in die Westfälische Straße mündet.

Während nördlich des Areals der z.T. verdichtete Wohnstrukturen aufweisende Wohnstandort Hatzenberg anschließt, befindet sich südlich bzw. südwestlich des Gewerbegebietes aufgelockerte Wohnbebauung.

Die Hauptandienung des Individualverkehr erfolgt über die Westfälische Straße, die zum Einen die direkte Verbindung zur Innenstadt herstellt, zum Anderen auch (über die unmittelbar östlich anschließende Bundesstraße 54) für die überörtliche Anbindung sorgt.

Busverbindungen in das Gewerbegebiet bestehen nicht, der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich in der Westfälischen Straße.

Die Fußgängersituation im Gewerbegebiet ist aufgrund von z.T. recht schmalen Fußwegen als befriedigend zu bezeichnen.

Folgende Wirtschaftsstruktur/Betriebe (ohne Einzelhandel und Autohäuser)¹ wies das Gewerbegebiet Osterseifen zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Recherchen auf :

- Meier, Autolackiererei,
- van Gerven, Busbetrieb/Reiseunternehmen,
- Hütte & Co., Bohrtechnik,
- Stamm, Schlosserei,
- Liese, Malerbetrieb,
- Controls, industrielle Bildbearbeitung,
- Barth, Metallrohre,
- Gaststätte,
- Aktiva, Fitnessstudio,
- Hobbywash, Autowaschanlage,
- Bauhof der Stadt OLPE
- Eco, Entgratungcenter,
- Kurt Völkel, Nutzfahrzeugwaschanlagen/Industriefiltertechnik,
- Zimmermann, Lüftungs- und Wärmesysteme,
- Harry, Autowerkstatt Olpe,
- Mobilland, Autovermietung,
- Wienand, Bedachung,
- Stuff, Landtechnik,
- SMG, Metallwaren- und Drehteile,
- Maiworm, Bäder- und Heiztechnik,
- Scherbarth, Karosseriebau und Fahrzeugtechnik,
- Geho, Fenster- und Türenfertigung
- HUH, Industriehandel,
- Wacker, Maschinenfabrik,
- MAS, Absturzsicherung,
- Rölle, Glasgroßhandel,
- Brüser, Steinmetz,
- Millinghaus und Schnüttgen, Buchprüfer, Steuerberater,
- Schulte & Co., Bandstahl, Werk Olpe.

¹ Zum Einzelhandelsbesatz siehe Kapitel 3.2, zu den Standorten der Autohäuser siehe Kap. 5.

Die Übersicht zeigt, dass Betriebe des Bereiches Maschinenbau/Metallverarbeitung überwiegen, gefolgt von Unternehmen des Kfz-Gewerbes. Der Sektor Dienstleistungen/Großhandel ist nur relativ schwach vertreten.

Wie den Darstellungen in Kapitel 5 zu entnehmen ist, kommt dem Gewerbegebiet Osterseifen in Hinblick auf Autohäuser eine hohe, prägende Bedeutung zu.

Zudem stellt das Gewerbegebiet den wichtigsten örtlichen dezentralen Einzelhandelsstandort dar.

4.2 Gewerbegebiet Olper Hütte

Das Gewerbegebiet Olper Hütte (rd. 12 ha) befindet sich rd. 1,2 km östlich der Innenstadt und wird südlich und östlich durch den Straßenzug Olper Hütte/Im Dohm bzw. nördlich und westlich durch den Verlauf der Olpe abgegrenzt. Das Umfeld des annähernd rechteckigen Areals wird im Norden durch ein Waldgebiet, ansonsten überwiegend durch Wohnbebauung bzw. öffentliche Einrichtungen bestimmt.

Als zentrale Andienung für den Kraftfahrzeugverkehr fungiert der Straßenverlauf Olper Hütte/Im Dohm, der sowohl die Verbindung zur Innenstadt als auch zur rd. 500 m östlich verlaufenden Bundesstraße 54 herstellt, so dass der Standort diesbezüglich gut zu erreichen ist.

Unternehmenseigene Stichstraßen erschließen zudem die einzelnen Betriebe bzw. Betriebsteile auf dem Areal.

Die bestehenden Buslinien entlang der Olper Hütte (zwei Haltestellen im Bereich des Gewerbegebietes) sorgen für eine gute ÖPNV-Anbindung; allerdings ist die Erreichbarkeit für Fußgänger aus dem südlichen Stadtgebiet aufgrund fehlender, gesicherter Übergänge (Lichtzeichenanlagen) unzureichend.

Folgende Betriebe¹ sind im Gewerbegebiet Olper Hütte lokalisiert:

- Schlösser, Armaturen,
- Knorn, Zimmerei,
- Ketteler-Cardijnwerk,
- MD Metallwerke Imhäuser,
- Natursteinhandel,
- Gewerbehof Olpe (Träger Wirtschaftsförderungsgesellschaft OLPE) mit:
Citypost Olpe, Metallschlosserei Korsa, Harwardt und Partner Formenbau,
Glaseri Germscheid, Comtics Datenverarbeitung, Architekturbüro Schwede).

¹ Ohne Einzelhandel und Autohäuser. Zum Einzelhandelsbesatz siehe Kapitel 3.2, zu den Standorten der Autohäuser siehe Kap. 5.

Die Inaugenscheinnahme der Betriebe vor Ort zeigt, dass das Gewerbegebiet Olper Hütte durch die metallverarbeitenden Unternehmen Schlösser und MD Metallwerke Imhäuser dominiert wird, die zusammen den Großteil des Areals einnehmen.

Zudem befindet sich im Gewerbegebiet eine größere Brachfläche.

Als Einzelhandels- respektive Kfz-Handelsstandort besitzt dieser Standort keinerlei Bedeutung.

4.3 Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen

Das Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen (rd. 25 ha) befindet sich rd. 1 km südwestlich der Innenstadt, verkehrsorientiert am Straßenverlauf Bruchstraße/Koblenzer Straße, der die zentrale Nord-Südachse im Stadtgebiet darstellt und die Verbindung zur Autobahnanschlussstelle Olpe-Süd (rd. 2,5 km südlich) herstellt.

Die nördliche Abgrenzung stellt im Prinzip die Einmündung der zentralen Gewerbegebieterschließung In der Trift (durchläuft das Areal in Nord-Süd-Richtung) in die Bruchstraße dar; östlich wird das Areal durch den Straßenverlauf Bruchstraße/In der Stubicke, südlich durch den Endbereich der Harkortstraße (Verlängerung der Straße In der Trift) abgegrenzt und im Westen stellt die seit Jahren nicht mehr genutzte Bahntrasse Olpe-Freudenberg die Grenze dar.

Das engere und vor allem weitere Standortumfeld wird im wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt, lediglich im Süden/Südosten, jenseits der Bruch- bzw. Koblenzer Straße, sind Waldflächen situiert; im Süden schließt das Gewerbegebiet Friedrichsthal an.

Für den Individualverkehr stellt sich die Erreichbarkeit in der Summe als unproblematisch dar; über die Biggestraße im Süden oder aus nördlicher Richtung kommend, über den Einmündungsbereich der Straße In der Trift/Bruchstraße, kann das Areal gut angefahren werden.

Was den ÖPNV angeht, so führt eine Busverbindung in das Gewerbegebiet (allerdings nur im nördlichen Drittel mit zwei Haltepunkten), ansonsten muß auf die Busverbindungen in der Bruchstraße zurückgegriffen werden.

Fußgänger -aus westlicher Richtung kommend- können über die Biggestraße das Gebiet erreichen, müssen hierzu allerdings einen weiten Weg nach Süden nehmen; der 'Zulauf' aus nördlicher bzw. östlicher Richtung ist dagegen alles in allem als unproblematisch zu etikettieren.

Im Gewerbegebiet In der Trift ist zudem eine 30.000 qm große Ausstellungsfläche lokalisiert, auf der bis zu 20 verschiedene Veranstaltungen (Messen, Ausstellungen, Zirkusse etc.) im Jahr durchgeführt werden.

Folgende Wirtschaftsstruktur/Betriebe¹ weist das Gewerbegebiet In der Trift/ Rüblinghausen auf:

- Bosch Service Wendt,
- Bever und Rademacher, Spedition,
- Berufsbildungszentrum Olpe,
- Triton-Belco Haustechnik,
- Triton-Belco Bäderland,
- Mobau, Baustoffhandel,
- Grobbel, Autocheck,
- Rademacher, Steinmetz,
- Stadtwerke OLPE,
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft OLPE
- Malteser Hilfsdienst,
- MAN, Lkw-Werkstatt,
- Böhme, Spedition/Lagerung,
- Heller und Köster, Stahlhandel,
- Heller und Köster, Industriebedarf,
- Architekturbüro Hachenberg,
- Außenstelle Jugenddorf Eichhagen,

¹ Ohne Einzelhandel und Autohäuser. Zum Einzelhandelsbesatz siehe Kapitel 3.2, zu den Standorten der Autohäuser siehe Kap. 5.

- Reifenhandel Tanski GmbH,
- Tankstelle Knauber,
- BP-Tankstelle,
- Kutsch, Automobilzulieferung,
- Bade und Rinscheid, Metallverarbeitung,
- Kemper, Metallwerke,
- Verkehrsbetriebe Westfalen-Süd,
- Deutsche Post,
- TÜV Rheinland,

Östlich der Bruchstraße:

- Reifenhandel Henne,
- Aral-Tankstelle,
- Jungbecker, Elektrofeinmechanik,
- Willy Zahn, Maschinenbau,
- Baurent, Baumaschinenmietfervice,
- Tump, Autolackiererei,
- Kneifel, Kfz-Sachverständiger,
- Ruegenberg, Druckerei,
- HFB, Steuerberatungsgesellschaft,
- Kreissporthalle.

Wie aus der Übersicht erkennbar ist, spielen in diesem Gewerbegebiet vor allem Betriebe des Bereiches Maschinenbau/Metallverarbeitung sowie -auch unter Berücksichtigung des weiter unten dargestellten Autohauses Knebel an der Bruchstraße- des Kfz-Sektors eine maßgebliche Rolle; zudem ist auch der Baustoffhandel von gewisser Relevanz.

Wie in Kapitel drei dargestellt, ist der Einzelhandel demgegenüber hier nur sehr schwach vertretenen.

4.4 Gewerbegebiete Friedrichsthal und Saßmicke

Da die beiden nachfolgend dargestellten Gewerbegebiete (zusammen rd. 30 ha.) eine annähernd gleiche stadträumliche Lage aufweisen, sollen sie an dieser Stelle gemeinsam beschrieben werden.

Nur rd. 2 km nördlich der Autobahnanschlussstelle Olpe-Süd gelegen (das Gewerbegebiet Saßmicke nur rd. 700 m), wird das gesamte Areal des Gewerbegebietes Friedrichsthal im Norden durch das Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen begrenzt.

Im Osten und Süden faßt die Koblenzer Straße das gesamte Gebiet der Gewerbegebiete Friedrichsthal und Saßmicke ein, westlich grenzt die bereits weiter oben angeführte ehemalige Bahntrasse das Gewerbegebiet Saßmicke ab (hier verläuft in Nord-Südrichtung aufgestellt auch die Bundesautobahn 45). Für das nördlich anschließende Gewerbegebiet Friedrichsthal stellt das Tal der Bigge die Grenze nach Westen dar.

Bezüglich der Ausdehnung des Gewerbegebietes Friedrichsthal befindet sich darüber hinaus eine Liegenschaft der Firma Ohm & Häner östlich der Koblenzer Straße, und zwar im Bereich Siege Weiste, die somit zum Siedlungsbereich der Stadtteile Friedrichsthal und Dahl zählt.

Das nahe Standortumfeld beider Gewerbegebiete wird hauptsächlich durch Grünland (im Westen) oder Waldflächen (jenseits der Koblenzer Straße im Nordosten), Wohnbebauung (östlich des Gewerbegebietes Friedrichsthal respektive der Koblenzer Straße, Stadtteile Friedrichsthal/Dahl) und andere Gewerbenutzungen (östlich des Gewerbegebietes Saßmicke bzw. Koblenzer Straße, Nachbargewerbegebiet Biebickerhagen-Waar) geprägt.

Die Erreichbarkeit für Kraftfahrzeugnutzer stellt sich in der Summe als gut dar, nicht zuletzt durch das Vorhandensein einer Lichtzeichenanlage im Kreuzungsbereich Koblenzer Straße/Saßmicker Hammer (zentrale Erschließung für das Gewerbegebiet Saßmicke) und Raiffeisenstraße (Haupterschließung des Gewerbegebietes Biebickerhagen-Waar). Als Erschließung des Gewerbegebietes Friedrichsthal fungiert die Friedrichsthaler Straße, die nördlich am Saßmicker Hammer anschließt und in diesem Bereich auch in die Koblenzer Straße mündet. Da beide Standorte zentral von einer Buslinie angefahren werden (drei Haltepunkte; keiner davon im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Friedrichsthal), ist die derzeitige ÖPNV-Anbindung als verhältnismäßig gut zu bezeichnen.

Für Fußgänger stehen -wenn überhaupt- nur schmale Fußwege zur Verfügung, so dass diesbezüglich an diesem Kfz-orientierten Standort lediglich befriedigende Gegebenheiten zu konstatieren sind.

Die Gewerbegebiete Friedrichsthal/Saßmicke verfügen über nachstehende Strukturen/Betriebe¹:

Gewerbegebiet Friedrichsthal/Siege Weiste:

- Fleischmarkt Olpe,
- Technisches Hilfswerk Olpe,
- LLK, Kabelbau,
- DHL, World Wide Express,
- Dekra Akademie,
- Bremke und Hoerster, Kühlhaus und Fuhrbetrieb,
- Mobau, Baustoffe,
- Mercedes-Benz Neuhaus, Kfz-Reparatur,
- Langenhahn, Fabrik für Kfz-Ersatzteile,
- Schuster, Spedition,
- Abtrans, Lkw-Service und Spedition,
- Ohm & Häner, Metallwerk.

¹ Ohne Einzelhandel und Autohäuser. Zum Einzelhandelsbesatz siehe Kapitel 3.2, zu den Standorten der Autohäuser siehe Kap. 5.

Gewerbgebiet Saßmicke:

- Eurodrill, Bohrungen,
- W & O Niettechnik,
- Schell, Werk II, Armaturentechnologie,
- Wiro, Präzisionsfahrzeugbau,
- Schuco, Autokrandienst,
- Kamen, Gabelstapler-Center,
- Schellenberg, Produktion und Vertrieb von Rolläden.

Die obige Übersicht zeigt, dass im Gewerbegebiet Friedrichsthal (nominell) insbesondere der Bereich Spedition/Fuhrbetrieb von Bedeutung ist, gefolgt von Metallverarbeitung.

Wie in Kapitel 3 dargestellt, spielt auch der Einzelhandel hier eine gewisse Rolle. Als Kfz-Handelsstandort hat dieser Bereich kaum Bedeutung (siehe nachfolgendes Kapitel 5), lediglich die Kfz-Werkstadt Neuhaus (Mercedes-Benz) ist als diesbezüglicher Betrieb hier angesiedelt, der vorwiegend Reparaturen ausführt.

Für das Gewerbeareal Saßmicke gilt, dass hier eindeutig die Metallverarbeitung dominiert.

Auch der Kfz-Handel ist mit dem relativ neuen Autohaus Burghaus (Seat) vertreten; einzelhändlerische Strukturen sind nicht gegeben.

4.5 Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar

Das Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar (rd. 26 ha) liegt wie die benachbarten Gewerbegebiete Friedrichsthal und Saßmicke im äußersten Südwesten des Olper Stadtgebietes, nur unweit von der Autobahnanschlussstelle Olpe-Süd entfernt; die Zufahrt erfolgt hierbei ebenfalls über die Koblenzer Straße (Distanz zur Olper Innenstadt: rd. 4 km), die das Areal im Westen bzw. Nordwesten begrenzt. Im Osten faßt in etwa der weitere Verlauf (Feldweg) der Straße Bibicke das gesamte Gebiet ein, südlich grenzt die nördliche An-/Abfahrt der Autobahnanschlussstelle Olpe-Süd der Bundesautobahn 4 an.

Das Gewerbegebiet weist aufgrund des gegebenen natürlichen Reliefs zudem erhebliche Höhenunterschiede auf.

Das westliche und nordwestliche nahe Standortumfeld des rautenförmigen Areals wird überwiegend durch die benachbarten Gewerbegebiete Saßmicke und Friedrichsthal bestimmt; im Nordosten, Osten und Süden prägen Grünland und Waldgebiete das Standortumfeld.

Weiter nordöstlich ist zudem das Siedlungsgebiet der Stadtteile Friedrichsthal und Dahl situiert.

Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist insgesamt als gut zu etikettieren¹. Als zentrale Erschließung des Gewerbegebietes Biebickerhagen-Waar fungiert die als Ring angelegte Raiffeisenstraße, als Nebenerschließung dient die Sackgasse Am Breithammer.

Was den ÖPNV angeht, so muss auf die Facilitäten der Gewerbegebiete Saßmicke/Friedrichsthal zurückgegriffen werden; eine Buslinie verkehrt im Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar nicht.

¹ Lichtzeichenanlage im Kreuzungsbereich Koblenzer Straße, Haupteerschließung Raiffeisenstraße und Saßmicker Hammer.

Fußgänger verfügen innerhalb des Gebietes über einen relativ gut ausgebauten Fußweg, wobei die direkte fußläufige Erreichbarkeit aus dem Siedlungsbereich Friedrichsthal/Dahl über einen Feldweg erfolgt.

Nachstehende Strukturen/Betriebe¹ sind im Gewerbegebiet vorzufinden:

- Mc Donalds,
- Bässler, Baubeschlag- und Blechwarenfabrik,
- B & B Datadesign, Datenträgerservice,
- Hunold, Metallbau,
- Juma, Qualitätsschrauben,
- N.N., Fräs- und Bohrwerktechnik,
- Vatro, Trocknungs- und Sanierungsgesellschaft,
- Menne, Getränkeunternehmen (Verwaltung und Logistik),
- AKM, Abfallwirtschaft,
- Wurm, Zimmerei,
- Hombach, Lkw-Instandsetzung,
- Hermes, Versandservice,
- Kettner, Container- und Entsorgungsbetrieb,
- Schulte, Farbroller und Kunststofftechnik,
- Ohm, Modellbau,
- Tuffi Campina, Milchprodukte,
- Thermon, Begleitheizungen,
- Waschbär, Kfz-Waschstraße,
- Muckenhaupt, Tischlerei u. Parkettverlegung,
- N.N., Autolackierung,
- Backmann, Tiefbau.

Zz. im Bau:

- Schell, Armaturentechnologie².

¹ Ohne Einzelhandel und Autohäuser. Zum Einzelhandelsbesatz siehe Kapitel 3.2, zu den Standorten der Autohäuser siehe Kap. 5.

² Das Unternehmen Schell wird nach Fertigstellung der Betriebsgebäude im Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar seinen jetzigen Standort in der Olper Stadtmitte (Finkenstraße, westlich des Bahnhofs OLPE) verlassen.

Die vorstehende Auflistung verdeutlicht, dass auch im Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar die in OLPE traditionell bzw. typisch vorzufindenden Industriezweige Metallverarbeitung und Maschinenbau prominent vertreten sind. Wie im nachstehenden Kapitel 5 aufgeführt, ist auch das Kfz-Gewerbe (Autohäuser) im Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar gut aufgestellt, so dass -unter Berücksichtigung der anderen dortigen Kfz-orientierten Unternehmen- diesem Wirtschaftszweig auch eine hohe Bedeutung in diesem Teilraum zugeschrieben werden kann.

Unter Einzelhandelsaspekten betrachtet, ist diesem Standort eine eher untergeordnete Rolle zu zuschreiben; die beiden 'motor'- bzw. 'fahrzeug-orientierten' großflächigen Einzelhandelsbetriebe (siehe Kapitel 3.2) sind zudem als einzelhändlerische Abrundung des 'klassisch' gewerblich geprägten Besatzes zu sehen.

4.6 Gewerbegebietsplanungen

Nach Auskunft der Stadtverwaltung OLPE sind die bestehenden Gewerbegebiete prinzipiell als 'voll gelaufen' zu betrachten, auch wenn einzelne Grundstücke in einigen Teilgebieten noch nicht bebaut sind.¹

Grundsätzlich stehen lediglich in den Gewerbegebieten Osterseifen und Olper Hütte einige Flächen (z.T. Industriebrachen) zur weiteren Entwicklung zur Verfügung.

¹ Zum Großteil stellen diese kleineren Brachen potenzielle Erweiterungsflächen der bestehenden Unternehmen dar, in deren Besitz sich diese Grundstück auch befinden.

Um jedoch weiteren (größeren) Flächennachfragen gerecht zu werden, sind zwei bis dato diesbezüglich ungenutzte Areale als Gewerbeflächen vorgesehen. Zum Einen handelt es sich hierbei um das Areal Langes Feld, das direkt westlich des Gewerbegebietes Friedrichsthal liegt und zum Anderen um das Gebiet Hüppcherhammer, westlich der Bundesautobahn 45 bzw. südlich der Bundesstraße 54/55 situiert.

Geplantes Gewerbegebiet Langes Feld

Das projektierte Gewerbegebiet Langes Feld (rd. 11 ha) ist im Südwesten des Olper Stadtgebietes situiert und grenzt nördlich, östlich und südlich an die bestehenden Gewerbegebiete In der Trift/Rüblinghausen, Friedrichsthal und Saßmicke an; im Westen bildet die Bundesautobahn 45 in etwa die Grundstücksgrenze.

Das Gebiet weist unterschiedliche Höhengniveaus auf (starke Hanglage) und wird zz. überwiegend als Grünland genutzt, wobei das Areal auch einen landwirtschaftlichen Nutzweg aufweist, der auch als Spazierweg genutzt wird.

Im Zuge der unmittelbaren Lokalisierung an der Bundesautobahn 45 ist dem Standort grundsätzlich eine gute Einsehbarkeit/Werbesichtanbindung zu attestieren, wobei von den Betrieben entsprechende Werbeeinrichtungen (Schilder/Pylone) autobahnseitig geschaffen werden sollten; die Andienung würde gleichwohl über die etablierten benachbarten Gewerbegebiete erfolgen.

Geplantes Gewerbegebiet Hüpcherhammer

Das zur Planung anstehende Gebiet Hüpcherhammer (rd. 17 ha) liegt rd. 2 km westlich der Olper Innenstadt, im südwestlichen Quadranten des Straßenkreuzes A 45 und B 54/55 (Autobahnanschlussstelle OLPE) und wird zz. als Forstfläche genutzt.

Im Osten grenzt das Areal an die A 45, nördlich bildet das Tal des Baches Brachtpe bzw. eine Nebenstraße der Bundesstraße 54/55 die Grenze.

Die Erschließung des projektierten Gewerbegebietes soll von Norden her erfolgen, wobei die Lokalisierung des Areals nahe der Bundesstraße 54/55 bzw. der Autobahnanschlussstelle OLPE eine problemlose Andienung des Individualverkehrs möglich macht.

FAZIT:

Die deskriptive Darstellung der wirtschaftlichen Strukturen der bestehenden Olper Gewerbegebiete hat gezeigt, dass der traditionelle Wirtschaftsbereich Metallverarbeitung und Maschinenbau nach wie vor die Strukturen der örtlichen Gewerbegebiete prägt.

Neben einigen anderen 'klassischen' Gewerbegebietsnutzern (u.a. Spedition, Distribution, Großhandel) nimmt insbesondere auch der Kfz-Bereich, ob nun mit Instandsetzung/Reparaturen oder sonstigen Kfz-bezogenen Dienstleistungen und Autohäusern (näheres hierzu siehe folgendes Kapitel) einen bedeutenden Anteil der in den Gewerbegebieten situierten Olper Betriebe/Unternehmen ein.

Um einer Nachfrage insbesondere nach mittleren und größeren Grundstücken adäquat nachkommen zu können, wird die Stadt OLPE mittelfristig zwei neue Gewerbegebiete (Hüppcherhammer, Langes Feld) mit zusammen rd. 28 ha Gewerbefläche erschließen, so dass von daher die notwendigen Voraussetzungen für die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes OLPE geschaffen werden.

Für einige wenige Unternehmen stehen in den 'alten Gewerbegebieten' betriebsgebundene, bereits im Eigentum befindliche, Gewerbeflächen zur Erweiterung zur Verfügung.

5. DIE WETTBEWERBSSITUATION IM AUTOHANDEL

- siehe Abbildung 2, Seite 39a -

Vorbemerkung

Die nachstehenden Ausführungen zum Bestand und zur räumlichen Verteilung der derzeitigen Autohändler bzw. Autohäuser auf dem Olper Stadtgebiet basieren auf Erhebungen, die, parallel zur örtlichen Verkaufsflächenermittlung, durch das GfK PRISMA INSTITUT durchgeführt wurde.

5.1 Kurzskeizze zum Pkw-Bestand in OLPE

Der Pkw-Bestand in der STADT OLPE betrug zum 01.01.2002 rd. 14.350 Einheiten, was einer Pkw-Dichte¹ von rd. 566 Fahrzeugen auf 1.000 Einwohner entspricht.

Für den Landkreis OLPE wurde eine diesbezügliche Ziffer von rd. 551 ermittelt, das Land Nordrhein-Westfalen weist hingegen einen Wert von rd. 527 auf. Auch das Bundesgebiet liegt unter der Olper Größe, hier errechnet sich eine Kennziffer von rd. 538.

Dieser skizzenhafte Vergleich zeigt deutlich auf, dass bezüglich der örtlichen Pkw-Ausstattung OLPE und das Umland -wie in derart ländlich geprägten Räumen durchaus üblich- alles in allem gut dar stehen bzw. die lokalen Händler auf einen recht gut bestückten Markt treffen.

¹ Pkw je 1.000 Einwohner, lt. Kraftfahrt-Bundesamt, Reihe 2, Sonderheft 3, 2002.

5.2 Räumliche Strukturen und Bestandslagen

Folgende Tabelle 3 gibt einen Überblick über die Olper Autohändler/-häuser nach ihrem Standort in OLPE:

Tabelle 3: Die Autohäuser/-händler im Olper Stadtgebiet

Standort	Besatz
Gewerbegebiet Osterseifen	<ul style="list-style-type: none">- Arndt Autoservice (Saab/Citroen)- Autohaus Fortuna (Nissan)- Weil (Ford)- Autohaus Keller (Toyota/Lexus)- Autohaus Becker (Suzuki)
Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen	<ul style="list-style-type: none">- Autohandel El Batal (Gebrauchtwagen, Freifläche)- Schröder (Fiat)¹- Autohaus Knebel (VW/Audi)
Gewerbegebiet Friedrichsthal	<ul style="list-style-type: none">- Autohaus Neuhaus (Mercedes-Benz)
Gewerbegebiet Saßmicke	<ul style="list-style-type: none">- Autohaus Burghaus (Seat)
Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar	<ul style="list-style-type: none">- Autohaus Löhr (Renault)- Autohaus Struwe (BMW, Mini)- Autohaus Schmelter (Opel)- Autohaus Gerhard (Honda)

¹ Das Unternehmen Schröder gehört nicht direkt zum Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen, sondern ist in der direkten nördlichen Nachbarschaft situiert.

Die Übersicht zeigt, dass die beiden Gewerbegebiete Osterseifen (insgesamt fünf Autohäuser) und Biebickerhagen-Waar (vier Autohäuser) die wichtigsten Standorte bezüglich des Autohandels in der Stadt OLPE darstellen.

Das Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen weist hingegen lediglich drei Betriebe auf, wobei die Firma El Batal nur auf einer Freifläche mit Gebrauchtwagen handelt. Zudem agiert auch der nahe des Gewerbegebietes In der Trift/Rüblinghausen situierte Händler Schröder (Fiat-Gruppe) auf einem relativ kleinen Areal.

Der VW/Audi-Händler Knebel hingegen nimmt zwar eine relativ große Betriebsfläche am Standort Bruchstraße ein, wirkt hier jedoch aufgrund des Grundstückszuschnitts etwas 'eingeklemmt' und kann sich dementsprechend nicht optimal und zeitgemäß darstellen, ganz im Gegensatz zu den großen Autohäusern in den beiden o.g. Gewerbegebieten; als beispielhaft können diesbezüglich die Autohäuser Keller (Toyota/Lexus) im Gewerbegebiet Osterseifen und Gerhard (Honda) im Gewerbegebiet Biebickerhagen-Waar angeführt werden.

Das als einziger Anbieter im Gewerbegebiet Saßmicke präsente Seat-Autohaus Burghaus ist ebenfalls durch einen modernen Marktauftritt gekennzeichnet.

Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass alle Vertragshändler über Service- bzw. Reparaturfacilitäten verfügen, deren Umfang und Ausstattungsgrad jedoch je nach Größe der Betriebsgrundstücke unterschiedlich ausfällt.

Auch die Präsentation der (Gebraucht)Fahrzeuge weist z.T. erhebliche Unterschiede auf.

Ferner verdeutlicht die Übersicht, dass im Olper Stadtgebiet die maßgeblichen Pkw-Marken weitgehend vertreten sind; als namhafte Anbieter fehlen lediglich die Marken Peugeot, Mazda und Volvo.

Was mögliche Standortverlagerungen/Flächenbedarfe angeht, so ist ausgehend von den Vor-Ort-Eindrücken nicht auszuschließen, dass insbesondere die beiden sich gegenwärtig nicht 'optimal' präsentierenden Anbieter am Standort Bruchstraße (Schröder mit Marken des Fiatkonzerns sowie Knebel mit VW/Audi) mittelfristig Bedarf an Erweiterungs- bzw. Alternativflächen anmelden könnten; auch das Autohaus Arndt (Saab/Citroen, Gewerbegebiet Osterseifen) agiert zz. auf einem relativ kleinen Betriebsgrundstück.

Entwurf und Gestaltung:



Abbildung 2:
Die Wettbewerbssituation im KFZ-Handel (Autohäuser) im Olper Stadtgebiet

Verkehrssituation

- Bundesautobahn
- Hauptverkehrsachsen
- Gleisanlagen
- Sonstige Gegebenheiten**
- Gewerbegebiete
- Gewerbegebiete in Planung

Maßstab 1: 23.000

Wettbewerbssituation

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① Arndt Autoservice (Saab/Citroën) ② Autohaus Fortuna (Nissan) ③ Weil (Ford) ④ Autohaus Keller (Toyota/Lexus) ⑤ Autohaus Becker (Suzuki) ⑥ Autohandel El Batal (nur Freifläche, Gebrauchtwagen) ⑦ Schröder (Fiat) | <ul style="list-style-type: none"> ⑧ Autohaus Knebel (VW/Audi) ⑨ Autohaus Neuhaus (Mercedes Benz) ⑩ Autohaus Burghaus (Seat) ⑪ Autohaus Löhr (Renault) ⑫ Autohaus Struwe (BMW/Mini) ⑬ Autohaus Schmelter (Opel) ⑭ Autohaus Gerhard (Honda) |
|---|---|



6. ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNGEN

6.1 Ausgangslage

Die unter dem Hauptaugenmerk der möglichen Ansiedlungsspielräume für Einzelhandelsbetriebe bzw. Branchen/Sortimente in den bestehenden und perspektivischen Gewerbegebieten der Stadt OLPE durchgeführte eingehende Analyse der Einzelhandelsituation in OLPE hat gezeigt, dass die Stadt derzeit ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion insgesamt durchaus gerecht wird, sie allerdings in Anbetracht der Wettbewerbssituation u.a. mit den direkten Nachbargemeinden-/städten, insbesondere aber mit den Städten Lüdenscheid und Siegen, gegenwärtig alles daran setzen muß, ihr einzelhändlerisches Profil zu schärfen.

In diesem Kontext hat die Stadt angesichts der Präsenz einer überwiegend kleinteilig strukturierten aber durchaus interessant bestückten Einzelhandelslandschaft durchaus nennenswerte Kaufkraftzuflüsse (per saldo rd. 27 Mio Euro p.a.) zu verzeichnen, die im Sinne einer verbesserten Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion allerdings noch durchaus Spielräume erkennen läßt.

Dies nicht zuletzt angesichts der Tatsache, dass im Zeitvergleich 1997 zu 2002 die städtische Verkaufsfläche insgesamt um rd. 2.600 qm abgenommen hat, so dass für OLPE Ende 2002 eine Gesamtausstattung an Verkaufsfläche von nur noch rd. 49.100 qm zu konstatieren ist.

Vor allem der zentrale Einzelhandelsstandort der Innenstadt hat in den letzten Jahren merklich 'Federn lassen müssen':

So standen Ende des vergangenen Jahres rd. 1.800 qm Verkaufsfläche zur Disposition. Anfang d.J. kamen noch weitere rd. 1.400 qm durch Geschäftsaufgaben hinzu, so dass derzeit allein in der Stadtmittle ein Leerstand von insgesamt rd. 3.200 qm Verkaufsfläche zu registrieren ist.

Als innerstädtische Leerstandsquote ergibt sich zum Jahresbeginn 2003 ein stattlicher Wert von knapp 20 %¹ der deutlich macht, dass hier akuter Handlungsbedarf gegeben ist, um diesen Negativtrend mit all seinen Folgen (Besucherfrequenzverlagerung, weitere Schließungen von Geschäften, Bedeutungs- und Funktionsverluste von Einzelhandelslagen durch 'Dominoeffekte') aufzuhalten.

Zu betonen ist dabei, dass Standortverlagerungen bzw. Neuansiedlungen an nicht integrierten Standorten (Gewerbegebiete) in einem derart kleinstädtischen Kontext in aller Regel mit einer signifikanten Umsatzumverteilung zu Lasten der innerstädtischen Lagen verbunden sind, die als Konsequenz eine weitere Bedrohung der Vielfalt und Funktionsfähigkeit der Stadtmitte darstellt.

Dies ist insbesondere auch in Hinblick auf die Entwicklungsperspektiven diverser städtebaulicher Entwicklungsbereiche in der Stadtmitte bzw. direkt im städtischen Zentrum zu bedenken, deren Entwicklung einen spürbaren und aus Gutachtersicht sehr zu begrüßenden Beitrag zur Stabilisierung bzw. Neuaufstellung des Olper Innenstadtquartiers leisten könnten.

Als vordringlicher, wichtigster innerstädtischer Entwicklungsbereich ist der hochzentrale Standort des ehemaligen Ring-Kaufhauses nebst Kino zu betrachten.

Des Weiteren befinden sich an der Pannenklopperstraße/Martinstraße zwei exponiert gelegene Grundstücke, für die ebenfalls bevorzugt eine neue adäquate Einzelhandelsnutzung angestrebt wird.

Auch an der Bruchstraße/In der Trift steht eine diesbezüglich zu nutzende Fläche zur Verfügung.

¹ VKF-Bestand 17.200 qm zum Jahresende 2002 abzüglich der mittlerweile leerstehenden zusätzlichen 1.400 qm ergibt sich aktuell ein innerstädtischer Verkaufsflächenbestand von 15.800 qm. Hierauf bezogen ergeben die insgesamt 3.200 qm Leerstand eine Quote von 20 %.

Weiterhin besteht die Möglichkeit auf dem Areal der Firma Schell an der Finkenstraße (direkt westlich des Olper Bahnhofes), die nach Fertigstellung ihrer neuen Anlagen/Betriebsteile im Gewerbegebiet Biebickerhaagen-Waar den Altstandort räumen wird, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt einen attraktiven Einzelhandelsstandort zu entwickeln, der u.a. auch die Versorgung der Olper Bevölkerung westlich der (Alt-)Nord-Süd-Bahntrasse (Rüblinghausen) übernehmen kann.

Mit zu berücksichtigen ist dabei auch die Tatsache, dass unweit dieses zukünftigen Projektareals im Bereich Am Bratzkopf mittelfristig bis zu 100 Häuser neu errichtet werden sollen.

Da der Bahnhof OLPE in Richtung Norden versetzt werden soll, sind grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen gegeben, diesen Gewerbebestandort im Bahnhofsbereich, ausgenommen Firma Fröhling, an die bestehenden Innenstadt-Lagen anzubinden, so dass das Potenzial dieses Standortes zur Erhöhung der 'Schlagkraft' des gesamten Olper Innenstadtbereiches vorzugsweise genutzt werden sollte.

6.2 Empfehlungen

Bezug nehmend auf die Anmerkungen des vorstehenden Kapitels erscheinen im Hinblick auf die möglichen Ansiedlungsspielräume für Einzelhandelsbetriebe bzw. zu in Frage kommenden Branchen/Sortimente sowie von Autohäusern in den Olper Gewerbegebieten folgende Hinweise angezeigt:

Periodischer Bedarf

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Analysen ist festzustellen, dass bezüglich dieses Bedarfes hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung der Stadt noch gewisse Optimierungsreserven zu konstatieren sind.

Mit Blick auf die o.g. Entwicklungsbereiche scheint die Ansiedlung von Betrieben des periodischen Bereiches an diesen Standorten aus Gutachtersicht empfehlenswert, nicht zuletzt auch unter dem Aspekt der Innenstadtfrequentierung und Generierung von vermehrten Kopplungseinkäufen bei den übrigen innerstädtischen Einzelhandelsanbietern.

Nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der nicht mehr zeitgemäßen Präsentation und Ausstattung der beiden bestehenden Discounter im Bereich Bahnhof-/ Franziskanerstraße (Aldi und Plus mit relativ kleinen Verkaufsflächen und Stellplatzkapazitäten) sollten mögliche Betreiberinteressenten (auch aus dem Bereich der Lebensmitteldiscounter) gezielt auf die zur Entwicklung stehenden Areale am Bahnhof bzw. an der Bruchstraße/In der Trift angesprochen werden.

Um die vorgesehene innerstädtische Entwicklung nicht zu konterkarieren, ist über den im Gewerbegebiet Osterseifen bestehenden Aldi-Markt hinaus von einer zusätzlichen Platzierung von klein- bis großflächigen Lebensmittelanbietern in allen bestehenden als auch zu entwickelnden Gewerbegebieten **unbedingt abzusehen**.

Gemäß "Kölner Liste" ist von daher eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften mit "Nahrungsmitteln" in den Olper Gewerbegebieten auszuschließen.

Heimwerker- und Gartenbedarf

Bezüglich dieses Sortimentsbereiches sind in den 'eingeführten' Gewerbegebieten Osterseifen (OBI) und Friedrichsthal (Hagebaumarkt) noch Arrondierungen und Erweiterungen vorstellbar, so dass sich die vorhandenen Betriebe noch attraktiver präsentieren können, vorausgesetzt, dass **keine** innenstadtrelevanten Randsortimente angeboten werden, insbesondere auch was den Technikbereich (Elektroartikel, CD, Video, HiFi etc.) angeht.

Dieses gilt jedoch nicht, bezüglich der Erweiterung und Randsortimente, für den am Straßenzug Am Bahnhof im Bahnhofsbereich angesiedelten Raiffeisenmarkt.

Übrige Sortimente

Um die -wie zuvor ausgeführt- vordringliche Entwicklung des Innenstadtstandortes nicht zu gefährden, dürften aus Gutachtersicht Einzelhandelsbetriebe -gleich welcher Größenordnung- mit folgenden innenstadtrelevanten/nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch als Randsortimente) ausdrücklich **nicht** in den bereits bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebieten **zugelassen** werden (nach "Kölner Liste" 2001 der Bezirksregierung KÖLN):

- "Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware),
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte,
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (einschließlich Wohnraumleuchten),
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente,
- Antiquitäten,
- Kinderwagen,
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung und Telekommunikation,
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze,
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt,
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse,
- Gebrauchtwaren dieser Liste,
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel,
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte."

Einzelhandelsbetriebe versus 'klassische' gewerbliche Anbieter

Wie die Darstellung der Gewerbegebiete in Kapitel 4 gezeigt hat, werden diese hinsichtlich ihres Besatzes nach wie vor vom produzierenden Gewerbe (Metallverarbeitung) und anderen gewerblichen Nutzungen geprägt, wobei notwendige Flächen für potenzielle Erweiterungen bzw. insbesondere Neuansiedlungen gegenwärtig insgesamt als relativ knapp einzustufen sind.

Mögliche Neuansiedlungen von Einzelhandelsflächen würden von daher mit dem produzierenden Sektor im direkten Wettbewerb um -auch aufgrund der physisch-geographischen Gegebenheiten (Tallagen)- knappe Betriebs-Grundstücke und Erweiterungsareale stehen.

Im Sinne der Standortsicherung bzw. Gewährleistung von Ansiedlungsmöglichkeiten von produzierenden Betrieben in OLPE sollte von daher angestrebt werden, sowohl die Flächenkapazitäten in den etablierten als auch in den geplanten Gewerbegebieten in erster Linie für die bereits ansässigen und neu anzusiedelnden (produzierenden) Gewerbebetriebe vorzuhalten bzw. eine Verdrängung durch Einzelhandelsanbieter zu vermeiden.

Autohäuser

Was mögliche Ansiedlungsspielräume von Autohäusern in den einzelnen Gewerbegebieten angeht, so läßt sich feststellen, dass im Sinne der Standortkonzentration insbesondere die bereits schon heute vom Kfz-Gewerbe signifikant mit geprägten Gewerbegebiete Osterseifen und Biebickerhagen-Waar (u.U. auch das benachbarte Gewerbegebiet Saßmicke), zukünftig -soweit Flächenkapazitäten dort bestehen- mögliche Autohaus-Neuansiedlungen aufnehmen sollten.

Zum Einen spricht für die Standorte sowohl ihre gute verkehrliche Erreichbarkeit, als auch -insbesondere was die Bereiche Osterseifen, Biebickerhagen-Waar und Saßmicke angeht- ihre spezielle branchenbezogene Vorprägung. Zum Anderen ist ein Standortverbund im hohen Maße für den Kunden attraktiv, so kann er/sie einen schnellen Überblick über ein relativ breites Angebot in relativ kurzer Zeit bekommen.

Und da Pkws in der Regel nicht 'en passant' gekauft werden, kommt es gerade in diesem Segment auf eingehende Beratung bzw. breite Information an.

Eine schwerpunktmäßige Konzentration auf zwei Standorte würde es für die Automobilunternehmen auch möglich machen, bestimmte Infrastruktureinrichtungen gemeinsam zu nutzen, wie z.B. größere Werkstätten und Prüfstände. Da EU-weit der Vertrieb von Pkws neu geordnet wird (Fahrzeuge verschiedener Marken dürfen z.B. zukünftig unter einem Dach geführt werden¹) sind zukünftig ganz neue Kooperationsmodelle zwischen den einzelnen Autohäusern möglich.

¹ Vor dem Hintergrund des Wegfalls einer EU-Gruppenverordnung.

Was die gegenwärtige Präsenz einzelner Auto-Marken -bezüglich der Zulassungszahlen in der Bundesrepublik- angeht, so kann festgestellt werden, dass bis auf drei wichtige Marken (Peugeot, Mazda und Volvo) alle maßgeblichen Anbieter am Standort OLPE anzutreffen sind; allerdings mit z.T. deutlich unterschiedlichen Ausstattungsgraden was Betriebsfläche und Infrastruktur betrifft, so dass von daher eventuelle Flächennachfragen auch aus dem Bestand nicht auszuschließen sind.

Das GfK PRISMA INSTITUT hofft mit dem vorliegenden Gutachten im Sinne der Aufgabenstellung einen sachdienlichen Beitrag für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklungspolitik der Stadt OLPE geleistet zu haben.

Wir wünschen allen an der Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels beteiligten Personen, Unternehmen und Institutionen eine 'glückliche Hand' und viel Erfolg bei den anstehenden Entscheidungen zur weiteren innerstädtischen Grundstücksentwicklung.