



Standortscreening für potenzielle Ansiedlungsstandorte eines b4 Textilfachmarktes in Wipperfürth

Auftraggeber: Stadt Wipperfürth

Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin
Andrea Meyer-Delpho, MBA

Köln, Februar 2012



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

- Im Oktober 2011 erteilte die Stadt Wipperfürth der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erstellung eines Standortscreenings für potenzielle Ansiedlungsstandorte eines b4 Textilmarktes in Wipperfürth.
- Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA u. a. Daten des Landesbetriebes Information und Technik NRW (IT.NRW) und der Stadt Wipperfürth, das GMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Wipperfürth von Mai 2006, sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgte im Dezember 2011 eine intensive Besichtigung der zu untersuchenden Standorte. Sämtliche Daten und Informationen wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben und mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und ausgewertet.
- Der Bericht dient als Entscheidungsgrundlage für den Auftraggeber. Die GMA verpflichtet sich, die Ergebnisse der Untersuchung vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe der Untersuchung an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers bzw. der GMA.

Aufgabenstellung (a)

- Gemäß Angaben der Stadt Wipperfürth ist die b4 fashion GmbH an der Ansiedlung eines großflächigen Textilmarktes in der Stadt Wipperfürth interessiert. Dazu sollen Potenzialflächen innerhalb und im näheren Umkreis des zentralen Versorgungsbereiches der Wipperfürther Innenstadt identifiziert und die Areale einer Bewertung hinsichtlich der Eignung für eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Textilsegment unterzogen werden.¹ Folgende Standorte werden dabei nach Abstimmung mit der Stadt Wipperfürth in die Betrachtung einbezogen:

1. Bahnhofsareal
2. Gartenstraße / Ohlstraße, ehem. TÜV-Gelände
3. Leiersmühle, ehem. Müller & Breuer Autohaus
4. Dr.-Eugen-Kersting-Straße, Parkplatzfläche
5. Wupperstraße, Parkplatzfläche
6. Untere Straße, ehem. Modehaus Steinbach
7. Lüdenscheider Straße, ehem. Spielwaren Flossbach
8. Hindenburgstraße / Luise-Schröder-Straße, Fläche rückwärtig Edeka
9. Lüdenscheider Straße, ehem. Tankstelle
10. Hochstraße, Flächenzusammenlegung

¹ Da keine Angaben zur präzisen Grundstücksgröße sowie den derzeitigen Eigentumsverhältnissen vorliegen, sind diese bei Weiterverfolgung der einzelnen Standorte zu prüfen.

Aufgabenstellung (b)

- Die vorliegende Untersuchung hat die Aufgabe, im Rahmen eines Standortscreenings potenzielle Standorte für die Ansiedlung des Textilanbieters b4 darzustellen und zu evaluieren. Im Einzelnen werden hierzu folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:
 - Beschreibung und Bewertung des Makrostandortes Wipperfürth
 - Beschreibung und Bewertung der genannten Einzelstandorte
 - Ableitung einer standortbezogenen Prioritätenliste

- Die Flächenanforderungen des Young-Fashion Anbieters sind wie folgt zusammenzufassen:
 - min. ca. 800 m² VK¹ bei einer Gesamtmietfläche des Gebäudes von min. ca. 1.150 m²
 - gute verkehrliche Erreichbarkeit
 - Parkplätze, wenn möglich in unmittelbarer Nähe.

Es ist keine konkrete Grundstücksgröße bekannt, gemäß gutachterlicher Einschätzung ist eine Fläche von ca. 3.000 – 4.000 m² anzunehmen.

¹ ohne Berücksichtigung einer Großhandelsfläche von ca. 200 m²

Aufgabenstellung (c)

- Die Stadt Wipperfürth hat im Jahr 2006 ein **Einzelhandelskonzept** beschlossen, das nun als freiwillige Selbstverpflichtung besteht. Bei Planungen für großflächigen Einzelhandel sind neben dem kommunalen Einzelhandelskonzept auch **bauplanungsrechtliche Vorgaben** zu berücksichtigen.
- Werden in **Bebauungsplänen** die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO in allen Baugebieten vorgesehen.
- **Für Einzelhandelsgroßbetriebe** enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung **für alle Baugebiete**. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.
- Das **Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW)**, das in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW bis zum 31.12.2011 für Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nähere Aussagen getroffen hat, ist nun vollständig **außer Kraft** getreten. Die Landesregierung plant im laufenden Jahr neue einzelhandelsbezogene Ziele der Raumordnung aufzustellen, voraussichtlich werden diese im Frühjahr 2012 als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vorliegen. § 24a Abs. 2 LEPro stellte zuvor u. a. darauf ab, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen.

¹ Die planungsrechtliche Realisierbarkeit in Bezug auf die Einzelstandorte ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

Aufgabenstellung (d)

- Gemäß **Regionalplan** dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.
- Für **Standorte ohne Bebauungsplan** ist gem. § 34 BauGB ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich u. a. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Eigenart der Umgebung einfügt und nicht mit schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder in den Nachbarkommunen zu rechnen ist.
- Für eine **Realisierung des großflächigen Textilmarktes** an den potenziellen Standorten bedeutet dies:¹
 - Bei einer **Ansiedlung in einem Baugebiet** dürften keine Beeinträchtigungen i. S. städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu prognostizieren sein. Liegt der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist eine Ansiedlung in der Regel unproblematisch, lediglich ggf. zu erwartende Auswirkung auf Nachbarkommunen müssten geprüft werden.
 - Bei einer **Prüfung nach § 34 BauGB** müsste sich das Vorhaben in die Umgebung einfügen und es dürften keine schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche (bspw. i. S. eines Verlustes der Funktionsfähigkeit der zentralen Lage) zu erwarten sein. Dieser Nachweis wäre im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu erbringen. Eine Beplanung ggf. entwicklungsfähiger Standorte ist gutachterlich zu empfehlen.

¹ Die planungsrechtliche Realisierbarkeit in Bezug auf die Einzelstandorte ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

Makrostandortprofil Wipperfürth (1)

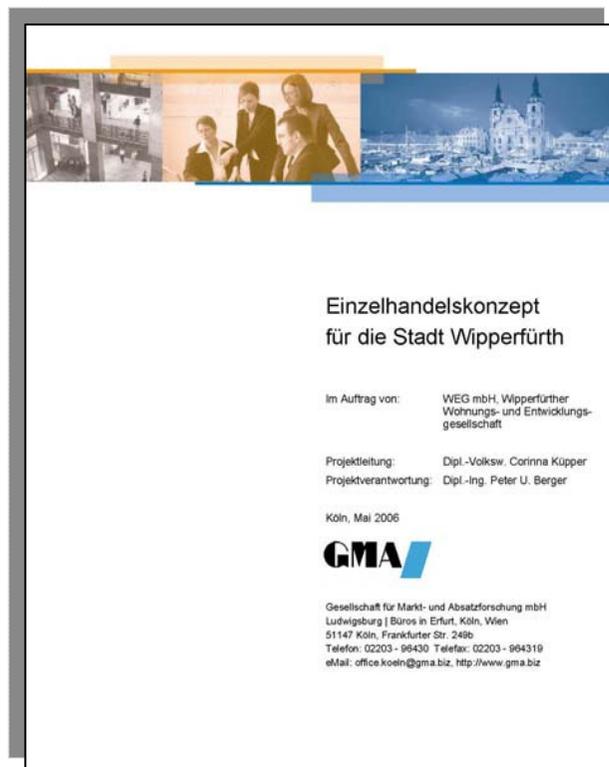
Einwohner (30.06.2011)	23.113
Zentralörtlicher Status:	Mittelzentrum
Bisherige Einwohnerentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wipperfürth¹ ▪ Nordrhein-Westfalen² 	2000 - 2011 <ul style="list-style-type: none"> ▪ konstant (+ 0,1 %) ▪ leicht positiv (+ 1,0 %)
Bevölkerungsprognose: ³ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wipperfürth ▪ Nordrhein-Westfalen 	2011 - 2020 <ul style="list-style-type: none"> ▪ leicht rückläufig (- 0,6 % ggü. 2011) ▪ leicht rückläufig (- 0,9 % ggü. 2011)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2009: ⁴ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wipperfürth ▪ Nordrhein-Westfalen 	Bundesdurchschnitt = 100 <ul style="list-style-type: none"> ▪ leicht überdurchschnittlich (102,5) ▪ leicht überdurchschnittlich (102,4)
Zentralität Wipperfürth 2009 ⁴	unterdurchschnittlich (87,8)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2010) ⁵	6.816
Pendlersaldo: ⁵	- 943
<p>¹ Landesbetrieb für Information und Technik NRW (IT.NRW), Stand: 30.06.2011 ² IT.NRW, Stand: 31.12.2000 und 30.06.2011 ³ Bevölkerungsprognose des IT.NRW, Basisjahr 2008, GMA-Berechnungen ⁴ GfK Nürnberg; Zentralität = Umsatz-Kaufkraft-Relation ⁵ Bundesagentur für Arbeit, Stand: jeweils 30.06. ⁶ Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion NRW und Geschäftsstelle Wipperfürth (ALQ bezogen auf alle Erwerbspersonen)</p>	

Makrostandortprofil Wipperfürth (2)

<p>Beschäftigtenentwicklung:⁵</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wipperfürth ▪ Nordrhein-Westfalen 	<p>2000 - 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rückläufig (- 6,9 %) ▪ leicht rückläufig (- 1,5 %)
<p>Arbeitslosenquote:⁶</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wipperfürth ▪ Nordrhein-Westfalen 	<p>Oktober 2011</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5,4 % ▪ 7,7 %
<p>Verkehrliche Erreichbarkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an die Bundesstraßen B 506 und B 237, nächster Autobahnanschluss in ca. 20 km Entfernung (A 1, A 4, A 45)
<p>Wettbewerbliche Rahmenbedingungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ in einem Umkreis von ca. 20 km sind u. a. das Oberzentrum Remscheid und die Mittelzentren Gummersbach, Engelskirchen, Wermelskirchen und Radevormwald gelegen, so dass die Stadt Wipperfürth auf dem Einzelhandelssektor intensiven Wettbewerbswirkungen benachbarter Einkaufsstädte ausgesetzt ist. Damit verfügt die Stadt über eine geringe Zentralität bei leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau
<p>¹ Landesbetrieb für Information und Technik NRW (IT.NRW), Stand: 30.06.2011 ² IT.NRW, Stand: 31.12.2000 und 30.06.2011 ³ Bevölkerungsprognose des IT.NRW, Basisjahr 2008, GMA-Berechnungen ⁴ GfK Nürnberg; Zentralität = Umsatz-Kaufkraft-Relation ⁵ Bundesagentur für Arbeit, Stand: jeweils 30.06. ⁶ Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion NRW und Geschäftsstelle Wipperfürth (ALQ bezogen auf alle Erwerbspersonen)</p>	

GMA-Einzelhandelskonzept Wipperfürth 2006

- Die Stadt Wipperfürth verfügt seit 2006 über ein Einzelhandelskonzept, welches u. a. die folgenden Bausteine beinhaltet:



Ziele

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Kommune und ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion
- Sicherung der Innenstadt als schützenswerte Standortlage
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur



Sortimentskonzept

Aufstellung der Wipperfürther Sortimentsliste

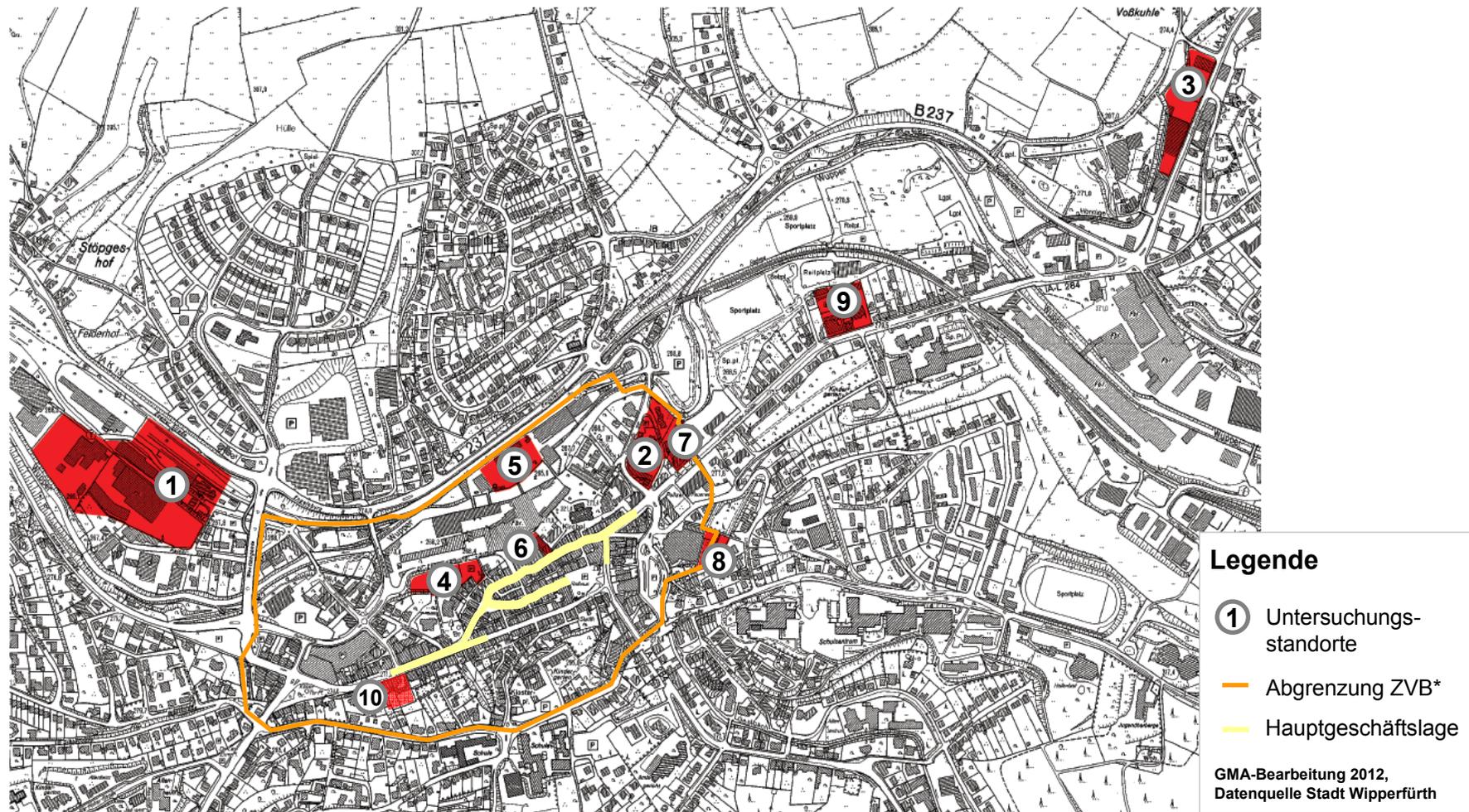


Standortkonzept

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Beschreibung und Bewertung der Mikrostandorte

Übersicht der zehn Untersuchungsstandorte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Wipperfürth*



* Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) gemäß GMA-Einzelhandelskonzept 2006

1. Mikrostandortprofil Bahnhofsareal (1)

Standort-Aspekt	Ausprägung
Lage <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straße ▪ Standorttyp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bahnstraße / Industriestraße ▪ Streulage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
Fläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeitige Nutzung ▪ Zuschnitt ▪ Hangneigung ▪ Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung mehrerer Flächen, v. a. Tankstellengelände der Raiffeisen-Genossenschaft, ehemaliges Bahnhofsgebäude mit Jama's Blumenbahnhof, SN Maschinenbau (ehem. Laudenberg Verpackungsmaschinen) ▪ da mehrere Flächen denkbar sind, ist der Zuschnitt variabel ▪ eben ▪ von der Egener Straße (K13) und Bahnstraße gegeben (Standort allerdings topografisch unterhalb der Egener Straße gelegen)
Verkehr <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufahrtmöglichkeit ▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld ▪ ÖPNV-Anschluss ▪ fußläufige Anbindung ▪ Parkplatzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ über die Bahnstraße; ein Kreisverkehr nordwestlich des Planstandortes soll zukünftig die Anbindung der Bahnstraße an die Egener Straße ermöglichen ▪ auf der Bahnstraße niedrig, lediglich auf der Egener Straße ist ein höheres Verkehrsaufkommen auszumachen (Ortsumgehung) ▪ ÖPNV-Anbindung nicht in unmittelbarer Nähe ▪ die als Brückenkonstruktion über die Bahnstraße verlaufende Westtangente bewirkt eine städtebauliche Zäsur zwischen der Innenstadt und dem Untersuchungsstandort, daher nur bedingt fußläufige Erreichbarkeit / Erlebbarkeit von der Innenstadt; die Entfernung zur Hauptgeschäftslage beträgt ca. 450 m ▪ ausreichende Anzahl an Stellplätzen kann auf dem Areal geschaffen werden

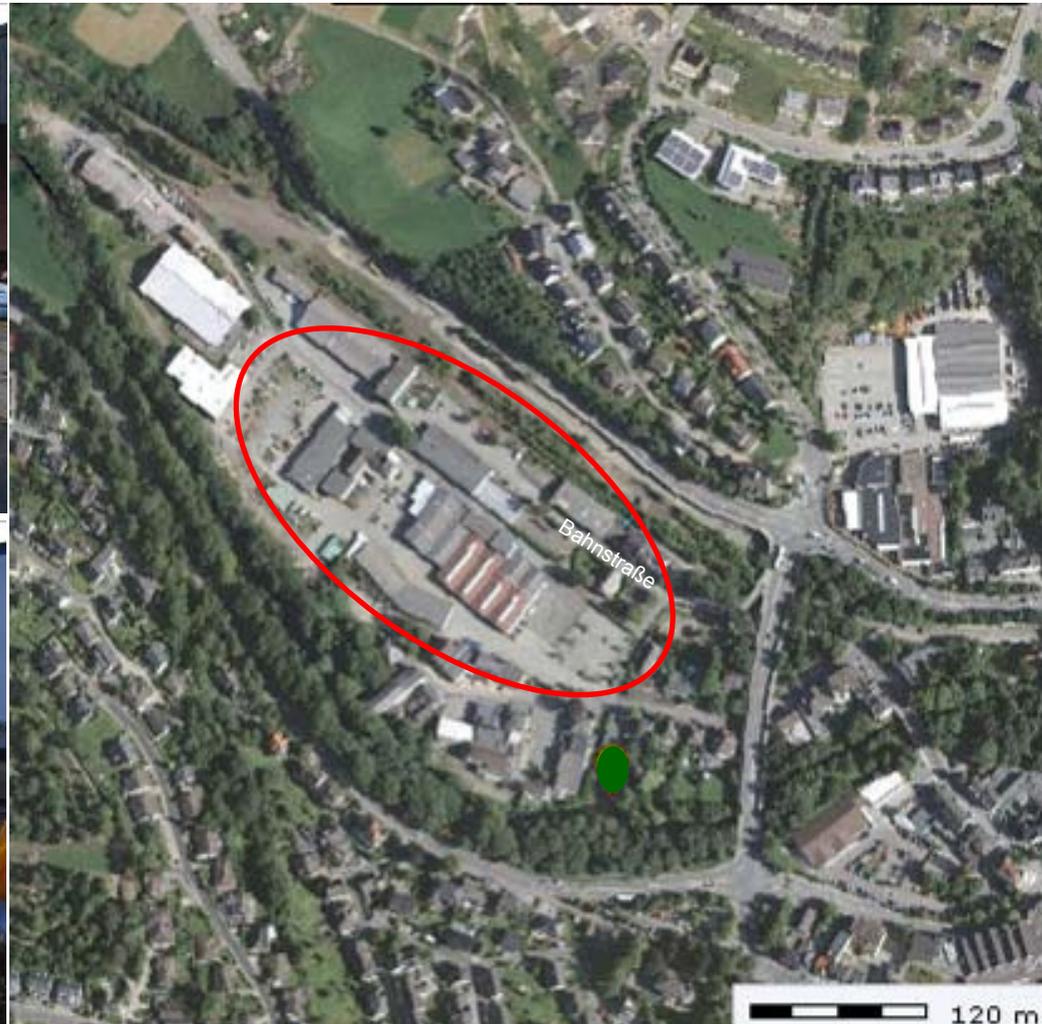
1. Mikrostandortprofil Bahnhofsareal (2)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Standortumfeld <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung und Nutzungen im engeren Umfeld ▪ Bebauung und Nutzungen im weiteren Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Raiffeisen-Genossenschaft mit Raiffeisenmarkt, Agrartechnik sowie Lagerhallen, Autohaus Schellberg, zukünftig Penny Lebensmitteldiscountmarkt ▪ Tennis- und Bowling-Halle mit Gastronomie (z. Zt. außer Betrieb), vorwiegend industrielle und gewerbliche Nutzung in südlicher Richtung (u. a. Handwerkergemeinschaft); Bio-Laden und einige Wohngebäude in östlicher Richtung, allerdings keine größeren Wohngebiete (u. a. infolge der Verkehrsachsen und gewerblicher Nutzungen)
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufstellungsbeschluss vor langer Zeit gefasst, B-Plan Nr. 48.1 und 48.2, Beurteilung nach § 34 BauGB
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus betrieblicher Sicht ist der Planstandort grundsätzlich für die Ansiedlung geeignet. Hierbei ist v. a. auf das Parkplatzangebot und die Flächenverfügbarkeit, die mittelfristig erwirkt werden kann (Abriss / Neubau), hinzuweisen. Als negativer Standortfaktor ist v. a. die derzeit fehlende Laufkundschaft zu erwähnen, die sich jedoch durch die Penny-Ansiedlung verstärken wird. ▪ Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist anzuführen, dass der Standort nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt und kaum siedlungsräumlich eingebunden ist. Die fußläufige Verbindung zur Innenstadt ist ebenfalls aufgrund der städtebaulicher Gegebenheiten nur bedingt gegeben. Damit sind kaum Synergieeffekte für den Betrieb und die Innenstadt zu prognostizieren.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

1. Mikrostandortprofil Bahnhofsareal (3)



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

2. Mikrostandortprofil

Gartenstraße / Ohlstraße, ehem. TÜV-Gelände (1)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Lage <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straße ▪ Standorttyp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gartenstraße / Ohlstraße ▪ Lage am Rand des zentralen Versorgungsbereichs
Fläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeitige Nutzung ▪ Zuschnitt ▪ Hangneigung ▪ Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vorwiegend durch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe geprägt (u. a. Sachverständigenbüro, Maler, Spediteur) ▪ bei Überbauung des gesamten Areals (einschließlich direkt angrenzender Flurstücke zur Wupper) rechteckig ▪ eben ▪ von der Gartenstraße / Ohlstraße sowie - je nach baulicher Gestaltung des Gebäudes - von der Lüdenscheider Straße / Untere Straße gegeben
Verkehr <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufahrtmöglichkeit ▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld ▪ ÖPNV-Anschluss ▪ fußläufige Anbindung ▪ Parkplatzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ über die Lüdenscheider Straße / Untere Straße bzw. Gartenstraße / Ohlstraße (Verbindung zur Nordtangente) ▪ sehr hoch auf der Lüdenscheider Straße, durchschnittlich auf der Gartenstraße ▪ über den Surgères-Platz (ZOB) bzw. Haltestellen entlang der Lüdenscheider Straße ▪ fußläufige Anbindung an den Ortskern durch Lage im zentralen Versorgungsbereich, Entfernung zur Hauptgeschäftslage ca. 100 m ▪ mehrere öffentliche Parkplätze im direkten Standortumfeld (Hausmannsplatz, Ohler Wiesen), zusätzliche Parkflächen können ggf. auf dem Areal geschaffen werden

2. Mikrostandortprofil

Gartenstraße / Ohlstraße, ehem. TÜV-Gelände (2)

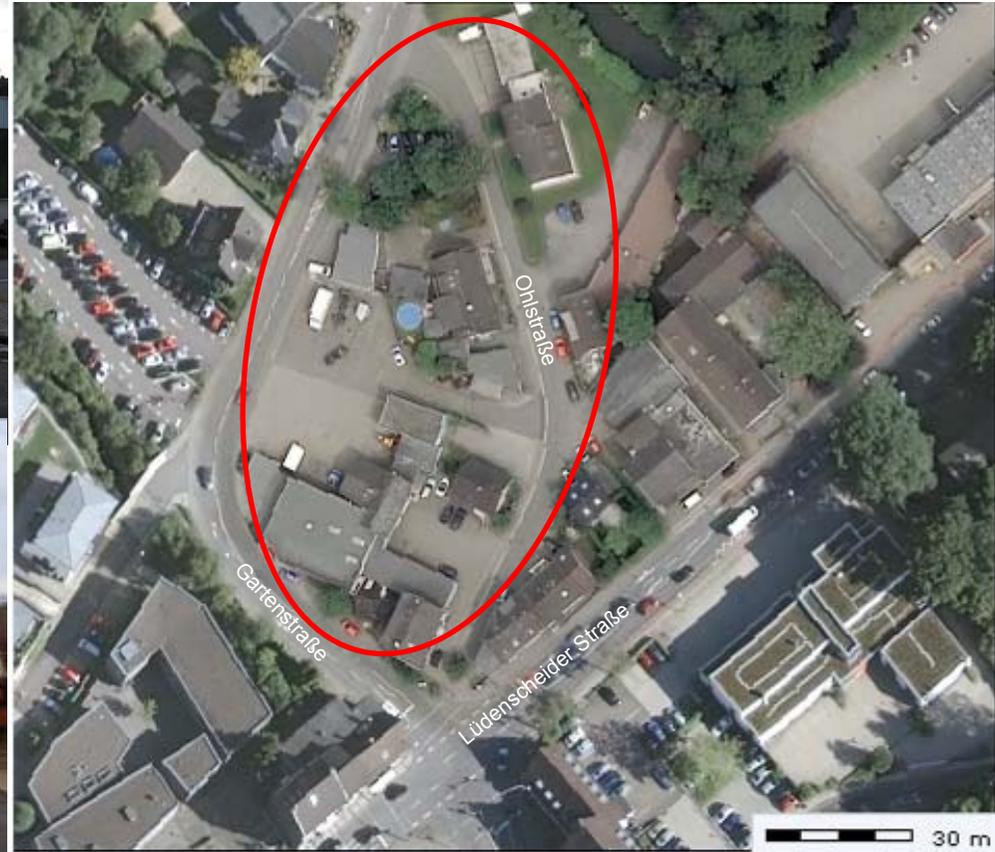
Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Standortumfeld <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung und Nutzungen im engeren Umfeld ▪ Bebauung und Nutzungen im weiteren Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Einzelhandelsnutzungen an der Unteren Straße / Hausmannsplatz, Parkplatzfläche ▪ Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen im Ortskern
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B-Plan vorhanden Nr. 54.1, Festsetzung als MI-Flächen
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus betrieblicher Sicht ist der Planstandort grundsätzlich für die Ansiedlung geeignet. Er verfügt über eine verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die Nutzungen im Ortskern sowohl für Fußgänger als auch Pkw und ÖPNV. Die Flächenverfügbarkeit ist allerdings nur mittel- bis langfristig durch Abriss und Neubau zu erwirken. ▪ Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist anzuführen, dass der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt. Die fußläufige Verbindung zur Hauptgeschäftslage ist gegeben, so dass Synergieeffekte für den Betrieb und die Innenstadt zu prognostizieren sind. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Entwicklung einer Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle zu einer Attraktivierung der östlichen Innenstadt beitragen würde.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

2. Mikrostandortprofil

Gartenstraße / Ohlstraße, ehem. TÜV-Gelände (3)



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

3. Mikrostandortprofil

Leiersmühle, ehem. Müller & Breuer Autohaus (1)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Lage <ul style="list-style-type: none">▪ Straße▪ Standorttyp	<ul style="list-style-type: none">▪ Leiersmühle▪ dezentrale Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs am Siedlungsrand des Kernortes Wipperfürth
Fläche <ul style="list-style-type: none">▪ derzeitige Nutzung▪ Zuschnitt▪ Hangneigung▪ Sichtbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ vormals Müller & Breuer Autohaus, derzeitige Nutzung durch Lack- und Karosseriecenter Bergland▪ längliches Areal entlang der Leiersmühle▪ eben▪ von der Lüdenscheider Straße gegeben
Verkehr <ul style="list-style-type: none">▪ Zufahrtmöglichkeit▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld▪ ÖPNV-Anschluss▪ fußläufige Anbindung▪ Parkplatzsituation	<ul style="list-style-type: none">▪ über die Lüdenscheider Straße, Hauptausfallstraße Richtung des Wipperfürther Ortsteils Kreuzberg und überörtlich Richtung Halver▪ aufgrund der Hauptausfallstraße Richtung Nordosten relativ hohes Verkehrsaufkommen▪ Haltestelle Leiersmühle in ca. 200 – 300 m Entfernung (Kreuzungsbereich Gummersbacher Straße / Leiersmühle),▪ keine fußläufige Anbindung an die Innenstadt (Distanz > 1.000 m)▪ wäre auf dem Areal zu schaffen

3. Mikrostandortprofil

Leiersmühle, ehem. Müller & Breuer Autohaus (2)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Standortumfeld <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung und Nutzungen im engeren Umfeld ▪ Bebauung und Nutzungen im weiteren Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vorwiegend gewerbliche Nutzung (TÜV) und Autohäuser, aber unmittelbar gegenüberliegend des Untersuchungsstandorts ist ein Anbieter für Dekorationsbedarf und Geschenkartikel mit ca. 500 m² VK ansässig, vereinzelt Wohnnutzung ▪ vorwiegend Wohnnutzung
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus betrieblicher Sicht ist der Planstandort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für die Ansiedlung geeignet, wengleich keine gute ÖPNV-Anbindung und Laufkundschaft sowie Synergieeffekte mit der Innenstadt zu erwarten sind. Die Fläche steht mittelfristig zur Verfügung (umfangreiche Renovierung bzw. Abriss / Neubau erforderlich). ▪ Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist anzuführen, dass der Standort weit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (> 1.000 m) liegt. Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt sind zu erwarten, da aufgrund der Agglomeration zentrenrelevanter Sortimente eine Konkurrenzsituation zur Innenstadt geschaffen wird. Entwicklungspotenziale in der Innenstadt werden gemindert.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

3. Mikrostandortprofil

Leiersmühle, ehem. Müller & Breuer Autohaus (3)



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

4. Mikrostandortprofil

Dr.-Eugen-Kersting-Straße, Parkplatzfläche (1)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Lage <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straße ▪ Standorttyp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dr.-Eugen-Kersting-Straße ▪ Streulage im zentralen Versorgungsbereich, rückwärtige Lage der Hauptgeschäftsstraße (Untere Straße), bei attraktiver Einzelhandelsansiedlung als Schanierlage zu werten
Fläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeitige Nutzung ▪ Zuschnitt ▪ Hangneigung ▪ Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatzfläche ▪ längs entlang der Dr.-Eugen-Kersting-Straße ▪ Areal liegt topografisch etwas niedriger als die Dr.-Eugen-Kersting-Straße, so dass eine Niveauangleichung erforderlich wäre, ggf. könnte eine Tiefgarage angelegt werden ▪ von der Dr.-Eugen-Kersting-Straße gegeben
Verkehr <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufahrtmöglichkeit ▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld ▪ ÖPNV-Anschluss ▪ fußläufige Anbindung ▪ Parkplatzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ über die Dr.-Eugen-Kersting-Straße, Verbindung zu Nordtangente und Hauptgeschäftsstraße (z. T. Einbahnstraße) gegeben ▪ mittel, derzeit vorwiegend Park-Such-Verkehr ▪ über die Haltestelle Hochstraße gegeben, von der ein Fußgängerweg durch angrenzende Grundstücke zu dem Areal gelangt ▪ eine fußläufige Erlebarkeit von der Hauptgeschäftsstraße ist derzeit nicht gegeben, wäre aber bei attraktiver Einzelhandelsansiedlung aufgrund der geringen Distanz (ca. 50 – 100 m) herzustellen ▪ wäre auf dem Areal herzustellen, weitere müssten (auch als Ersatz für den Untersuchungsstandort) ggf. an anderer Stelle geschaffen werden

4. Mikrostandortprofil

Dr.-Eugen-Kersting-Straße, Parkplatzfläche (2)

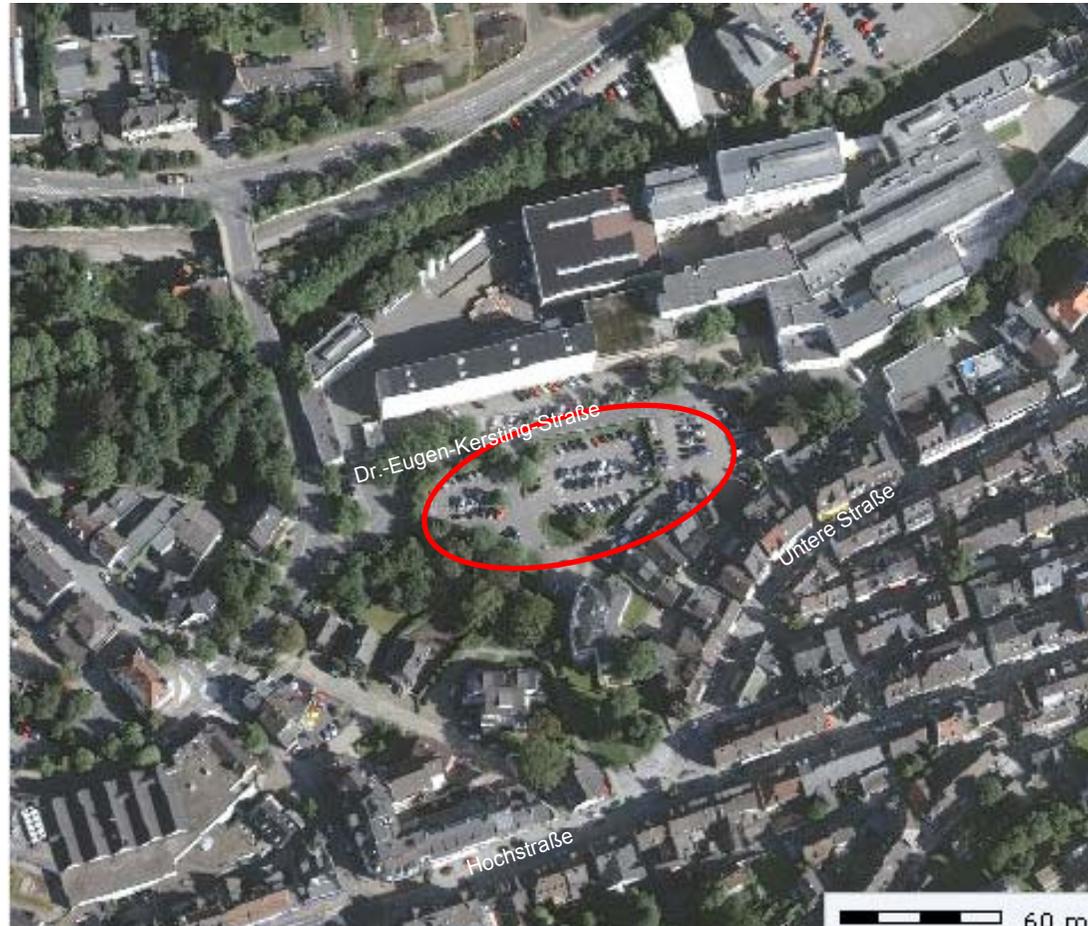
Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Standortumfeld <ul style="list-style-type: none">▪ Bebauung und Nutzungen im engeren Umfeld▪ Bebauung und Nutzungen im weiteren Umfeld	<ul style="list-style-type: none">▪ vorwiegend Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung (Radium)▪ Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Ortskern, es handelt sich um eine rückwärtige Lage
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none">▪ kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none">▪ allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none">▪ Unter betrieblichen Gesichtspunkten ist anzumerken, dass die Flächenverfügbarkeit lediglich mittel- bis längerfristig zu erwirken ist, da zunächst Ersatzparkflächen zu prüfen sind. Der Bau einer Tiefgarage erscheint vor dem Hintergrund der Baukosten eher unrealistisch. Synergieeffekte zwischen Betrieb und Innenstadt sind aufgrund der räumlichen Nähe zur Hauptgeschäftslage zu erwarten.▪ Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort als geeignet zu bewerten, wengleich der Betrieb in rückwärtiger Lage zur Innenstadt ansässig wäre. Derzeit besteht die Laufkundschaft vorwiegend aufgrund des Parkplatzes. Die Innenstadt würde durch einen großflächigen Betrieb bereichert, der auch eine Frequenzsteigerung in der Hauptgeschäftslage erwarten ließe.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

4. Mikrostandortprofil

Dr.-Eugen-Kersting-Straße, Parkplatzfläche (3)



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

5. Mikrostandortprofil

Wupperstraße, Parkplatzfläche (1)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Lage <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straße ▪ Standorttyp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wupperstraße ▪ Streulage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, dezentraler Standortcharakter durch die angrenzende gewerbliche Nutzung der Fa. Radium
Fläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeitige Nutzung ▪ Zuschnitt ▪ Hangneigung ▪ Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatzfläche, z. T. nur für Angestellte der Fa. Radium ▪ rechteckig ▪ eben ▪ von Wupperstraße und Nordtangente gegeben
Verkehr <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufahrtmöglichkeit ▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld ▪ ÖPNV-Anschluss ▪ fußläufige Anbindung ▪ Parkplatzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ über die Wupperstraße ▪ auf der Wupperstraße gering und vorwiegend von Park-Such-Verkehr geprägt, jedoch auf der angrenzenden Nordtangente hohe Verkehrsfrequenz ▪ nicht in unmittelbarer Nähe ▪ zwar unmittelbar am regionalen Fuß- / Radweg (Marienheide – Hückeswagen) gelegen, aber fußläufige Anbindung an die Hauptgeschäftslage aufgrund der fehlenden fußläufigen Erlebbarkeit zwischen Untersuchungsstandort und Untere Straße nur untergeordnet gegeben (Distanz ca. 200 m) ▪ Öffentliche Parkplatzflächen an Hausmannsplatz und Wupperstraße, weitere müssten ggf. (auch als Ersatz für den Untersuchungsstandort) an anderer Stelle geschaffen werden

5. Mikrostandortprofil

Wupperstraße, Parkplatzfläche (2)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Standortumfeld <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung und Nutzungen im engeren Umfeld ▪ Bebauung und Nutzungen im weiteren Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Radium-Werke, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche bzw. private Einrichtungen (u. a. Jugendamt der Stadt Wipperfürth, Veranstaltungssaal Alte Drahtzieherei, Ökumenische Initiative, Steuerberater, Physiotherapie), kleinflächiges Weingeschäft mit Verkostung ▪ jenseits des unmittelbar angrenzenden Laufs der Wupper liegt der Hausmannspatz mit weiteren Dienstleistungseinrichtungen, in nördlicher Richtung jenseits der Nordtangente weitläufiges Wohngebiet (Sanderhöhe)
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unter betrieblichen Gesichtspunkten ist anzumerken, dass die Ansiedlung eines Textilmarktes aufgrund des Platzangebotes und der gemischten Nutzung im Umfeld des Standortes mit ausreichend Parkplatzflächen in naher Umgebung möglich ist. Die Flächenverfügbarkeit ist jedoch lediglich mittel- bis längerfristig zu erwirken, da zunächst Ersatzparkflächen zu prüfen sind. Darüber hinaus ist derzeit keine Laufkundschaft am Standort vorhanden, so dass der Markt zunächst auf Zielkundschaft angewiesen ist. Synergieeffekte zwischen Betrieb und Innenstadt sind auch zukünftig nur bedingt zu erwarten, da die fußläufige Erlebbarkeit zur Hauptgeschäftsfläche eingeschränkt ist. ▪ Aufgrund der kaum vorhanden fußläufigen Anbindung zur Innenstadt ist der Standort auch aus städtebaulicher Sicht als suboptimal zu bewerten, wenngleich das Areal dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

5. Mikrostandortprofil Wupperstraße, Parkplatzfläche (3)



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

6. Mikrostandortprofil

Untere Straße, ehem. Modehaus Steinbach (1)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Lage <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straße ▪ Standorttyp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untere Straße ▪ Hauptgeschäftslage im zentralen Versorgungsbereich
Fläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeitige Nutzung ▪ Zuschnitt ▪ Hangneigung ▪ Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modehaus Steinbach, Damen- und Herrenbekleidung ▪ verwinkelter Zuschnitt, relativ schmaler Antritt bei einer Fläche, die sich weit nach hinten erstreckt, ebenfalls Verwendung des 1. Obergeschosses mit jedoch deutlich kleinerer Fläche; bei Abriss und Neubau rechteckiger Zuschnitt möglich ▪ eben ▪ von der Untere Straße gegeben
Verkehr <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufahrtmöglichkeit ▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld ▪ ÖPNV-Anschluss ▪ fußläufige Anbindung ▪ Parkplatzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ über die Untere Straße; diese ist Einbahnstraße und vielfrequenziert, so dass die Anfahbarkeit suboptimal ist ▪ hohes Verkehrsaufkommen in der Hauptgeschäftslage ▪ Surgères-Platz (ZOB) in ca. 200 m Entfernung, ▪ Standort in der Hauptgeschäftslage ▪ lediglich öffentliche Stellplätze, straßenbegleitende Parkierungsflächen, Hausmannsplatz, Dr.-Eugen-Kersting-Straße, Marktplatz

6. Mikrostandortprofil

Untere Straße, ehem. Modehaus Steinbach (2)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Standortumfeld <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung und Nutzungen im engeren und weiteren Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ durch Lage in der Hauptgeschäftsstraße besteht eine Vielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Umfeld, öffentliche und private Einrichtungen, katholische Kirchengemeinde; unmittelbar gegenüber befindet sich das vormalige b4 Geschäft
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unter betrieblichen Gesichtspunkten ist anzumerken, dass die Flächenverfügbarkeit lediglich mittel- bis längerfristig zu erwirken ist, da ein Abriss und Neubau des Bestandsgebäudes erforderlich wäre. Eine großflächige Einzelhandelsfläche wäre lediglich über die Zweigeschossigkeit zu erreichen, die jedoch in einem Mittelzentrum wie Wipperfürth als kaum wirtschaftlich tragfähig anzusehen ist. Aufgrund des begrenzten Platzangebotes wäre eine moderne Marktdarstellung kaum möglich. Synergieeffekte zwischen Betrieb und Innenstadt sind absolut gegeben, da der Standort direkt in der Hauptgeschäftslage ist. ▪ Aus städtebaulicher Sicht ist diese Lage aufgrund ihrer zentralen Lage in der Hauptgeschäftslage zu favorisieren, da die Innenstadt durch einen Betrieb bereichert würde, der auch eine Frequenzsteigerung in der Hauptgeschäftslage erwarten ließe.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

6. Mikrostandortprofil

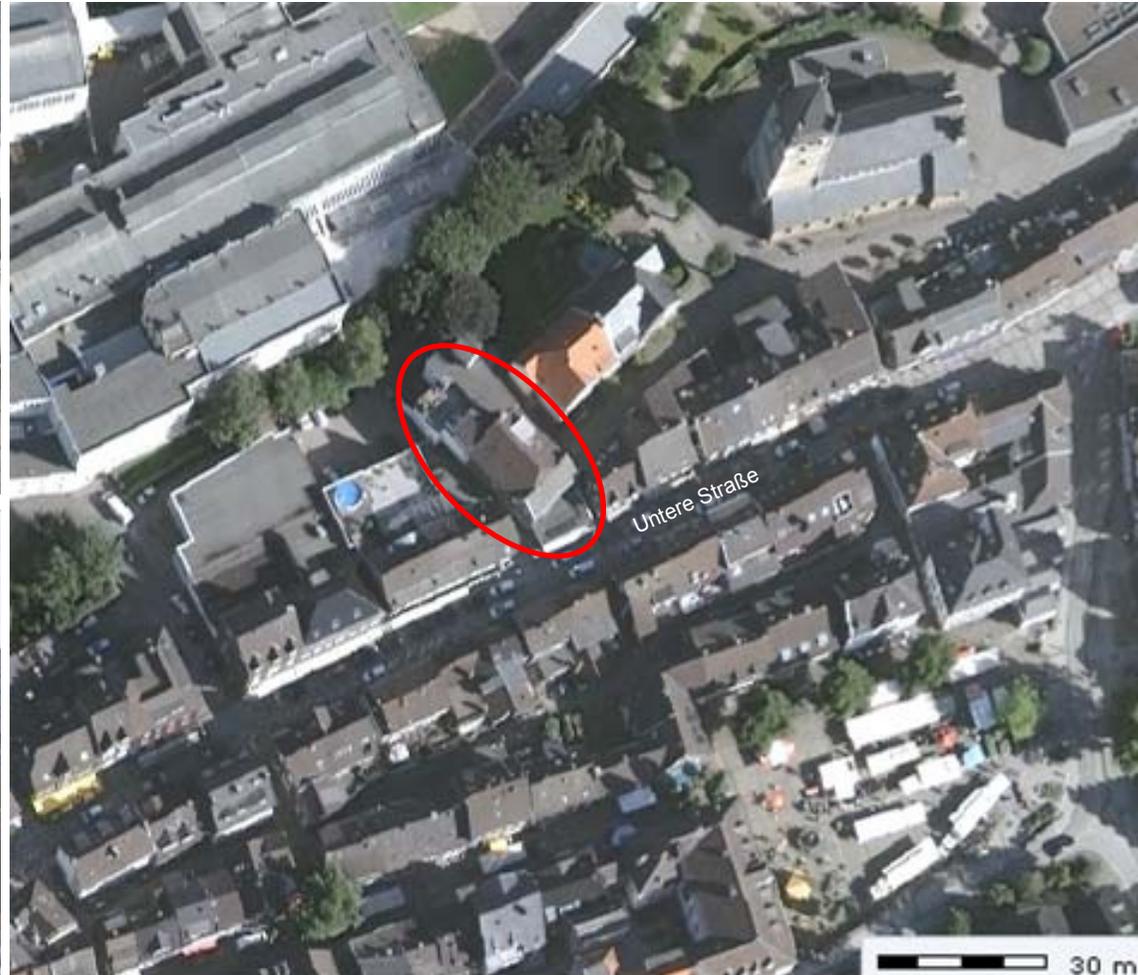
Untere Straße, ehem. Modehaus Steinbach (3)



Umfeld: vormalige b4 Fläche



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

7. Mikrostandortprofil

Lüdenscheider Straße, ehem. Spielwaren Flossbach (1)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Lage <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straße ▪ Standorttyp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lüdenscheider Straße ▪ Streulage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
Fläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeitige Nutzung ▪ Zuschnitt ▪ Hangneigung ▪ Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vormals Spielwaren Flossbach, derzeit Ausstellungsfläche von Handwerks- bzw. Dienstleistungsbetrieben, ggf. wäre das Areal mit Teilen des Nachbargeländes der evangelischen Gemeinde (Gemeindehaus, Weltladen, Kindergarten) bzw. Mikrostandort 2. (TÜV-Areal) zu arrondieren ▪ ungleichmäßiges Rechteck ▪ eben ▪ von der Lüdenscheider Straße gegeben, von der Ohlstraße bei Bewerbung der rückwärtigen Lage
Verkehr <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufahrtmöglichkeit ▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld ▪ ÖPNV-Anschluss ▪ fußläufige Anbindung ▪ Parkplatzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ über die Lüdenscheider Straße, ggf. über die Ohlstraße z. B. bei Ansiedlung von Parkplätzen im hinteren Bereich (vgl. auch Mikrostandort 2.) ▪ hohes Verkehrsaufkommen durch die Lage an der Lüdenscheider Straße ▪ Surgères-Platz (ZOB) in ca. 200 m Entfernung, ▪ fußläufige Anbindung zur Hauptgeschäftslage (ca. 100 m) ▪ öffentlich Parkplatzflächen an den Ohler Wiesen und Hausmannsplatz vorhanden, ggf. Schaffung neuer Flächen am Mikrostandort 2. möglich

7. Mikrostandortprofil

Lüdenscheider Straße, ehem. Spielwaren Flossbach (2)

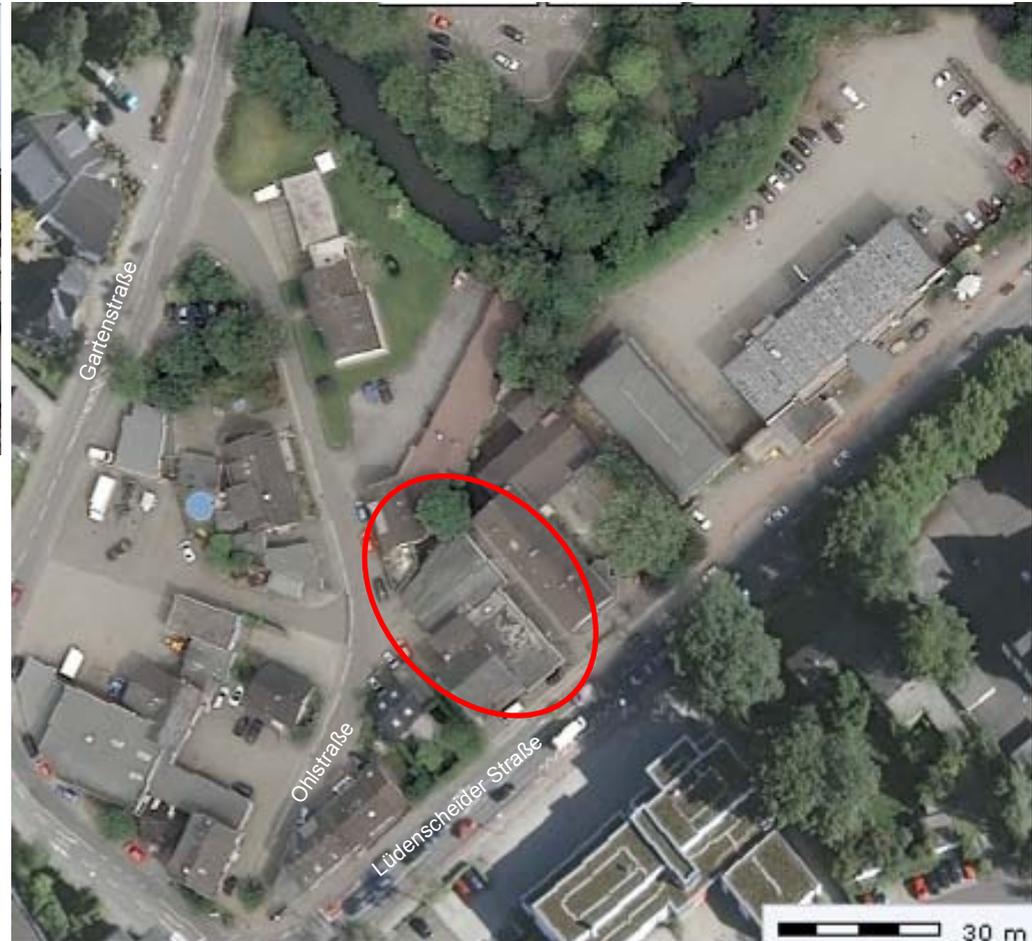
Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Standortumfeld <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung und Nutzungen im engeren Umfeld ▪ Bebauung und Nutzungen im weiteren Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeindehaus und Kindergarten der evangelischen Kirche, Weltladen, Wohnnutzung, öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (Polizei, Feuerwehr), Post ▪ gewerbliche Nutzung (ehem. TÜV-Areal, vgl. Mikrostandort 2.), Hauptgeschäftslage mit weiterem Einzelhandel und Dienstleistungen
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus betrieblicher Sicht ist der Planstandort grundsätzlich für die Ansiedlung geeignet. Er verfügt über eine verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die Nutzungen im Ortskern sowohl für Fußgänger als auch Pkw und ÖPNV. Die Flächenverfügbarkeit ist allerdings nur mittel- bis langfristig zu erwirken, da ein Abriss und Neubau des Bestandsgebäudes erforderlich wäre. Bei Arrondierung mit Nachbargrundstücken wären zwar verschiedene Eigentumsverhältnisse zu klären, insgesamt wäre aber ein deutlich attraktiveres Gesamtkonzept möglich (v. a. mit Mikrostandort 2.). Eine großflächige Einzelhandelsfläche wäre voraussichtlich aufgrund des begrenzten Platzangebotes lediglich über die Zweigeschossigkeit zu erreichen. ▪ Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist anzuführen, dass der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt. Die fußläufige Verbindung zur Innenstadt ist damit gegeben, so dass Synergieeffekte für den Betrieb und die Innenstadt zu prognostizieren sind. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Ansiedlung an dieser Stelle auch eine Entwicklung auf dem ehemaligen TÜV-Gelände (Mikrostandort 2.) attraktiver wird.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

7. Mikrostandortprofil

Lüdenscheider Straße, ehem. Spielwaren Flossbach (3)



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

8. Mikrostandortprofil Hindenburgstraße / Luise-Schröder-Straße, Fläche rückwärtig Edeka (1)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
<p>Lage</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straße ▪ Standorttyp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Louise-Schröder-Straße / Hindenburgstraße ▪ Streulage, rückwärtige Lage zu Edeka, südlich und östlich von Wohnnutzungen umgeben, nördlich grenzt ein altes Friedhofsgelände an, die westliche Grundstücksparzelle ist noch zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen
<p>Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeitige Nutzung ▪ Zuschnitt ▪ Hangneigung ▪ Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ brachliegendes Gelände / z. T. Gartennutzung ▪ rechteckig ▪ starkes Gefälle, wobei die beiden Parzellen jeweils terrassiert sind ▪ von allen Verkehrsträgern uneinsehbar, rückwärtige Lage verdeckt durch den Edeka Markt und ein größeres Wohngebäude, lediglich Sichtverbindung des oberen Edeka Parkdecks zum Areal herzustellen
<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufahrtmöglichkeit ▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ lediglich ein Fußweg mit Treppenstufen stellt derzeit eine Erschließung des Grundstückes her, der die Hindenburgstraße mit der Luise-Schröder-Straße verbindet; derzeit per Pkw nicht erreichbar, Anfahrbarkeit über Privatgelände der oberhalb gelegenen Wohnnutzung an der Louise-Schröder-Straße könnte erfolgen, ist jedoch aufgrund der topografischen Bedingungen schwierig ▪ auf Hindenburgstraße und Louise-Schröder-Straße (v. a. zu Schulzeiten) vorhanden, größeres Aufkommen im Bereich der Einfahrt zur Parkgarage des unmittelbar benachbarten Edeka Marktes; relativ geringe Fußgängerfrequenz auf dem Gehweg, der das Grundstück passiert, wenngleich dieser ein größeres Wohngebiet und Real- und Hauptschule mit der Innenstadt verbindet

8. Mikrostandortprofil Hindenburgstraße / Luise-Schröder-Straße, Fläche rückwärtig Edeka (1)

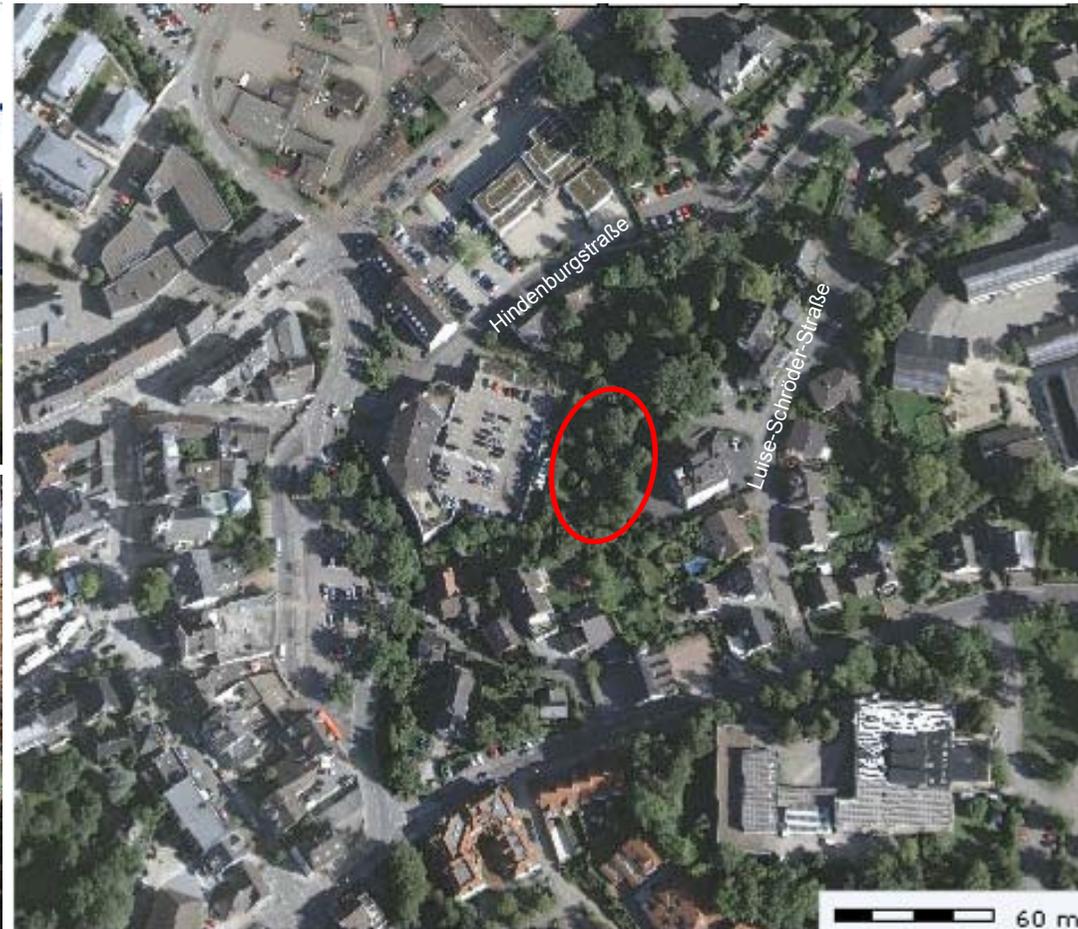
Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Verkehr	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ÖPNV-Anschluss ▪ fußläufige Anbindung ▪ Parkplatzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gegeben über den Surgères-Platz (ZOB) in ca. 100 m Entfernung, allerdings relativ steile Topografie ▪ die Erschließung über die Gehwegverbindung ist mit Treppenstufen versehen ▪ müsste auf dem Areal erfolgen, was in Anbetracht der Größe und Topografie des Geländes nahezu unmöglich ist, ggf. Absprache zu einer gemeinsamen Nutzung des Edeka-Parkdecks möglich, von dem ein direkter Zugang zum Areal erfolgen könnte
Standortumfeld	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung und Nutzungen im engeren Umfeld ▪ Bebauung und Nutzungen im weiteren Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnnutzung, Edeka-Markt mit Parkgarage (Sichtverbindung des oberen Parkdecks) ▪ grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an, ZOB mit Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten, etwas oberhalb gelegen sind Real- und Hauptschule
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufstellungsbeschluss gefasst, B-Plan Nr. 87, aber nicht weiter konkretisiert. Beurteilung nach § 34 BauGB
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sowohl aus betrieblicher als auch aus städtebaulicher Sicht ist das Areal aufgrund der topografischen Bedingungen und der dementsprechend schwierigen Erschließbarkeit nicht zur Ansiedlung eines großflächigen Textilmarktes geeignet.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

8. Mikrostandortprofil

Hindenburgstraße / Luise-Schröder-Straße, Fläche rückwärtig Edeka (3)



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

9. Mikrostandortprofil

Lüdenscheider Straße, ehem. Tankstelle (1)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Lage <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straße ▪ Standorttyp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lüdenscheider Straße ▪ Streulage an einer der Hauptausfallstraßen Richtung Nordosten, Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
Fläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeitige Nutzung ▪ Zuschnitt ▪ Hangneigung ▪ Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebrauchtwagenhändler, Fahrzeugpflege ▪ bei Überplanung des Gesamtareals quadratisch ▪ zur Lüdenscheider Straße hin eben, aber in rückwärtiger Lage abschüssig ▪ von der Lüdenscheider Straße sehr gut
Verkehr <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufahrtmöglichkeit ▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld ▪ ÖPNV-Anschluss ▪ fußläufige Anbindung ▪ Parkplatzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ über die Lüdenscheider Straße ▪ sehr hoch durch die Lüdenscheider Straße ▪ gegeben durch eine Bushaltestelle unmittelbar am Mikrostandort, ▪ sehr hohe Fußgängerfrequenzen, v. a. in den Morgen- und Mittagsstunden durch Schüler, Anbindung zur Hauptgeschäftslage jedoch untergeordnet (Distanz ca. 500 m) ▪ müsste auf dem Areal geschaffen werden, einige öffentliche Parkierungsflächen entlang der Lüdenscheider Straße vorhanden, die jedoch v. a. zur Schulzeit stark überlastet sind

9. Mikrostandortprofil

Lüdenscheider Straße, ehem. Tankstelle (2)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Standortumfeld <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung und Nutzungen im engeren Umfeld ▪ Bebauung und Nutzungen im weiteren Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gastronomie, Videothek ▪ Gymnasium, Kindergarten, Blumengeschäft, weitere Gastronomie bzw. kleinere Lebensmittelanbieter, in rückwärtiger Lage verschiedene Sportanlagen
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B-Plan im Verfahren, Nr. 93.2 mit MI-Flächenfestsetzung
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus betrieblicher Sicht ist der Planstandort aufgrund der verkehrs-günstigen Lage für die Ansiedlung geeignet. Aufgrund der Nähe zum Gymnasium, ist eine enge Verbindung zur Zielgruppe des Textilmarktes herzustellen, wenngleich Synergieeffekte mit der Innenstadt aufgrund der Distanz nur untergeordnet zu erwarten sind. Die Flächenverfügbarkeit ist mittel- bis langfristig zu erwirken (Abriss / Neubau). ▪ Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist anzuführen, dass der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Distanz ca. 450 m) liegt. Das Gebiet im Umfeld wird durch gemischte Nutzungen geprägt wird, wo bislang kein großflächiger Einzelhandel vorhanden ist.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

9. Mikrostandortprofil

Lüdenscheider Straße, ehem. Tankstelle (3)



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

10. Mikrostandortprofil

Hochstraße, Flächenzusammenlegung (1)

- Es ist darauf hinzuweisen, dass eine intensive Besichtigung sowohl der Untere Straße als auch der Hochstraße erfolgt ist, um potenzielle Flächenzusammenlegungen zu identifizieren.
- Zwar sind v. a. im östlichen Bereich der Hochstraße einige Leerstände vorhanden, diese sind jedoch aufgrund des geringen Platzangebotes und der vorhandenen Niveauunterschiede nicht geeignet, um eine potenzielle Fläche für einen großflächigen Textilmarkt darzustellen.
- Lediglich im westlichen Bereich der Hochstraße (Hausnummern 51, 51a, 53; gegenüber der Einmündung Bahnstraße) ist ein potenzielles Häuserensemble zu erkennen; im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich Leerstände, derzeit ist die Erschließung allerdings nur über ein Treppenportal mit ca. vier Treppenstufen zu erreichen. Um ein größeres Platzangebot zu schaffen wäre zu empfehlen, das Gelände mit der eingeschossigen Bebauung Hausnr. 51a zu arrondieren. Dies in Verbindung mit weiteren notwendigen umfangreichen Umbauarbeiten macht einen Abriss und Neubau erforderlich.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass für das Ensemble ein bereits genehmigter Bauantrag für Wohnbebauung vorliegt.

10. Mikrostandortprofil

Hochstraße, Flächenzusammenlegung (2)

Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Lage <ul style="list-style-type: none">▪ Straße▪ Standorttyp	<ul style="list-style-type: none">▪ Hochstraße▪ integrierte Lage an einer wichtigen Geschäftsstraße im zentralen Versorgungsbereich
Fläche <ul style="list-style-type: none">▪ derzeitige Nutzung▪ Zuschnitt▪ Hangneigung▪ Sichtbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Leerstände, genehmigter Bauantrag für Wohnbebauung liegt vor▪ bei Einbeziehung des Gesamtareal rechteckig; Zuschnitt der Einheit wäre flexibel, da Abriss und Neubau erforderlich▪ im vorderen Bereich zur Hochstraße eben, im hinteren Bereich des Areals deutlicher topografischer Geländeanstieg▪ von der Hochstraße sehr gut
Verkehr <ul style="list-style-type: none">▪ Zufahrtmöglichkeit▪ Verkehrsfrequenz im Umfeld▪ ÖPNV-Anschluss▪ fußläufige Anbindung▪ Parkplatzsituation	<ul style="list-style-type: none">▪ über die Hochstraße▪ hoch, da wichtige Geschäftsstraße und Hauptdurchgangsstraße der Innenstadt▪ Haltestelle an der Hochstraße in ca. 50 m Entfernung▪ fußläufige Anbindung gegeben▪ lediglich öffentliche Parkplätze in Form von straßenbegleitenden Parkierungsflächen, Kölner-Tor-Platz bzw. toom Tiefgarage

10. Mikrostandortprofil

Hochstraße, Flächenzusammenlegung (3)

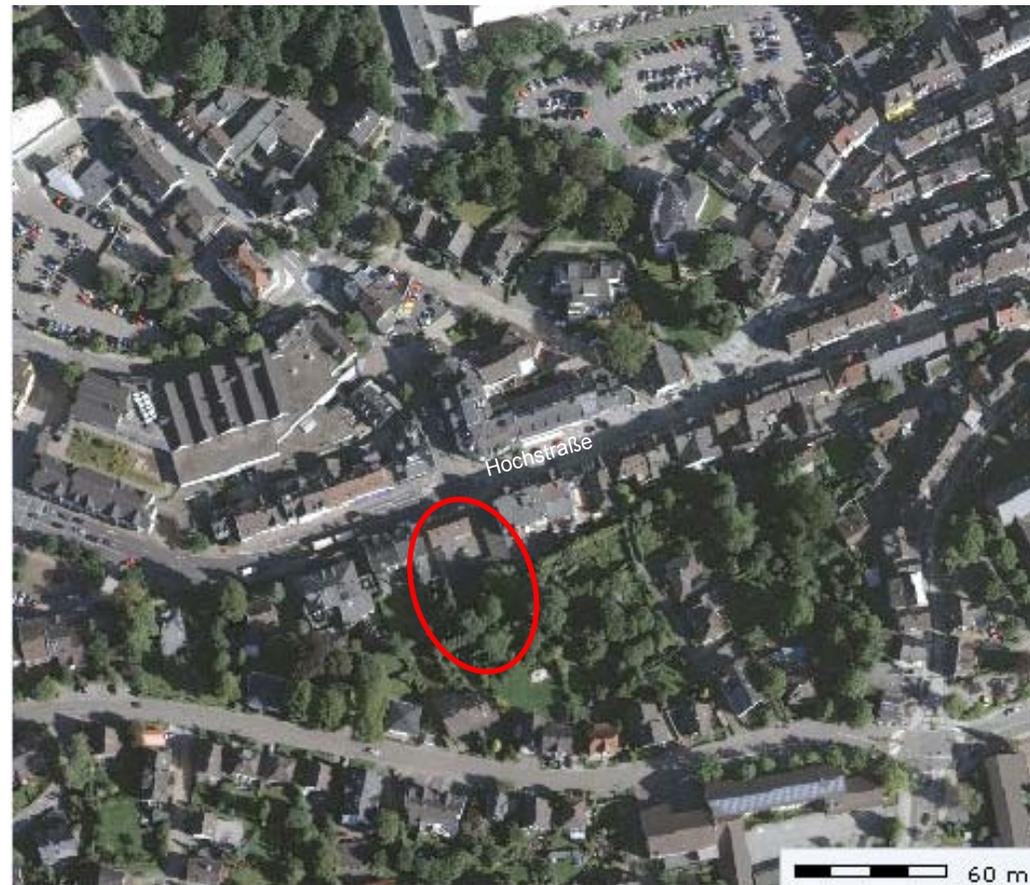
Standort-Aspekt	Ausprägung / Bewertung
Standortumfeld <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung und Nutzungen im engeren und weiteren Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ durch Lage im Ortskern besteht eine Vielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Umfeld
baurechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein B-Plan, Beurteilung nach § 34 BauGB
Ausweisung lt. Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allgemeiner Siedlungsbereich
Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unter betrieblichen Gesichtspunkten ist anzumerken, dass die Flächenverfügbarkeit lediglich längerfristig zu erwirken ist, da ein Abriss und Neubau von Bestandsgebäuden in unterschiedlichen Besitzverhältnissen erforderlich wäre. Eine großflächige Einzelhandelsfläche wäre aufgrund der topografischen Bedingungen und des begrenzten Platzangebotes ggf. nur über die Zweigeschossigkeit zu erreichen. Synergieeffekte zwischen Betrieb und Innenstadt sind absolut gegeben, da der Standort in einer wichtigen Geschäftsstraße liegt. Damit ist jedoch einschränkend darauf hinzuweisen, dass auf die öffentlichen Parkplätze zurückzugreifen ist. ▪ Aus städtebaulicher Sicht ist diese Lage aufgrund ihrer zentralen Lage in der Hauptgeschäftslage zu empfehlen, da die Innenstadt durch einen Betrieb bereichert würde, der auch eine Frequenzsteigerung in der Hauptgeschäftslage erwarten ließe. Vorgaben zum Denkmalschutz sind zu prüfen und es ist darauf hinzuweisen, dass ein genehmigter Bauantrag für Wohnbebauung vorliegt.
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

10. Mikrostandortprofil

Hochstraße, Flächenzusammenlegung (3)



Quelle: GMA 2012



Quelle: BORISplus.NRW; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, GMA Darstellung 2012

Übersicht

Bewertung der Potenzialstandorte (a)

Standortbereich / Potenzialfläche	Prinzipielle Eignung für die zu untersuchende Ansiedlung*				
1. Bahnhofsareal	+	+/-	0	0/-	-
				<input checked="" type="checkbox"/>	
Begründung:	Der Standort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und die fußläufige Verbindung zur Innenstadt ist aufgrund der städtebaulicher Gegebenheiten nur bedingt gegeben. Damit sind kaum Synergieeffekte für den Betrieb und die Innenstadt zu prognostizieren.				
2. Gartenstraße / Ohlstraße, ehem. TÜV-Gelände	+	+/-	0	0/-	-
	<input checked="" type="checkbox"/>				
Begründung:	Eine Ansiedlung wäre durch die Lage im zentralen Versorgungsbereich bei gleichzeitig guter Anbindung für alle Verkehrsarten sowohl betriebswirtschaftlich als auch - aufgrund fehlender Alternativen in noch zentraleren Lagen - städtebaulich zu empfehlen. Die Flächenverfügbarkeit und eine aufwendige Überbauung wären jedoch notwendig, so dass das Vorhaben nur mittel- bis langfristig zu realisierbar ist. Bei grundsätzlichem Interesse ist ein Abstimmungsgespräch mit der Stadt sowie Details zu Grundstücksverfügbarkeit und Besitzverhältnissen zu empfehlen.				
3. Leiersmühle, ehem. Müller & Breuer Autohaus	+	+/-	0	0/-	-
					<input checked="" type="checkbox"/>
Begründung:	Zwar verfügt der Standort über eine verkehrsgünstige Lage für PKW, sowohl die ÖPNV- als auch die fußläufige Anbindung sind jedoch als suboptimal zu bewerten. Laufkundschaft und damit verbundene Synergieeffekte mit der Innenstadt sind – auch aufgrund der Distanz – nicht zu erwarten. Der Standort ist aufgrund der Konkurrenzsituation zur Innenstadt städtebaulich nicht zu empfehlen, da Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt zu prognostizieren sind. Eine Präzedenzwirkung ist abzuwägen.				
4. Dr.-Eugen-Kersting-Straße, Parkplatzfläche	+	+/-	0	0/-	-
		<input checked="" type="checkbox"/>			
Begründung:	Aufgrund der relativ guten Verkehrs- und Fußgängerverbindung zur Hauptgeschäftslage sind Synergieeffekte zwischen Betrieb und Innenstadt zu erwarten. Der Standort ist als Schanierlage zu bewerten, so dass eine Ansiedlung nicht nur das Areal selbst sondern auch die Hauptgeschäftslage aufwerten würde. Allerdings wären die topografischen Bedingungen, neu zu schaffende Parkplätze und eine aufwendigere Überbauung bei einer mittel- bis längerfristigen Flächenverfügbarkeit zu prüfen.				

Übersicht

Bewertung der Potenzialstandorte (b)

Standortbereich / Potenzialfläche	Prinzipielle Eignung für die zu untersuchende Ansiedlung*				
5. Wupperstraße, Parkplatzfläche	+	+/o	o	o/-	-
			<input checked="" type="checkbox"/>		
Begründung:	Wenngleich das Areal aufgrund des Platzangebots grds. geeignet ist, ist auf eine mittel- bis längerfristige Flächenverfügbarkeit hinzuweisen. Zudem sind Synergieeffekte zwischen Betrieb und Innenstadt auch zukünftig nur bedingt zu erwarten, da die fußläufige Erlebbarkeit zur Hauptgeschäftslage eingeschränkt ist.				
6. Untere Straße, ehem. Modehaus Steinbach	+	+/o	o	o/-	-
			<input checked="" type="checkbox"/>		
Begründung:	Eine Ansiedlung ist hier unter betrieblichen Gesichtspunkten tendenziell unrealistisch. Das geringe Platzangebot (zwingende Zweigeschossigkeit) in Verbindung mit Abriss und Neubau sowie fehlenden Parkplätzen entsprechen den betrieblichen Anforderungen kaum und werden die Synergieeffekte zwischen Betrieb und Innenstadt kaum aufwiegen können.				
7. Lüdenscheider Straße, ehem. Spielwaren Flossbach	+	+/o	o	o/-	-
		<input checked="" type="checkbox"/>			
Begründung:	Eine Ansiedlung wäre aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich bei gleichzeitig guter Anbindung für alle Verkehrsarten zu empfehlen. Die Flächenverfügbarkeit und der Abriss und Neubau wären jedoch notwendig, so dass das Vorhaben nur mittel- bis langfristig zu realisieren ist. Eine großflächige Einzelhandelsfläche wäre voraussichtlich aufgrund des begrenzten Platzangebotes lediglich über die Zweigeschossigkeit zu erreichen. Synergieeffekte für den Betrieb und die Innenstadt sind zu prognostizieren, des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Ansiedlung an dieser Stelle auch andere attraktive Entwicklungen auf dem ehemaligen TÜV-Gelände (Mikrostandort 2.) attraktiver werden, so dass eine Nachverdichtung der östlichen Innenstadt zu erreichen wäre.				
8. Hindenburgstraße / Luise-Schröder-Straße, Fläche rückwärtig Edeka	+	+/o	o	o/-	-
					<input checked="" type="checkbox"/>
Begründung:	Das Areal ist aufgrund der topografischen Bedingungen und der dementsprechend schweren Erschließbarkeit nicht zur Ansiedlung eines großflächigen Textilmarktes geeignet.				

Übersicht

Bewertung der Potenzialstandorte (c)

Standortbereich / Potenzialfläche	Prinzipielle Eignung für die zu untersuchende Ansiedlung *				
9. Lüdenscheider Straße, ehem. Tankstelle	+	+/-	0	0/-	-
Begründung:	Die verkehrsgünstige Lage an einer vielfrequenzierten Ausfallstraße steht der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in einer Distanz von etwa 500 m Entfernung zum Ortskern gegenüber. Synergieeffekte mit der Innenstadt spielen daher nur eine untergeordnete Rolle, auch ist bislang ist kein großflächiger Einzelhandel im Umfeld. Die Flächenverfügbarkeit ist mittel- bis langfristig zu erwirken.				
10. Hochstraße, Flächenzusammenlegung	+	+/-	0	0/-	-
Begründung:	Eine Ansiedlung wäre aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich bei gleichzeitig guter Anbindung für alle Verkehrsarten zu empfehlen. Die Flächenverfügbarkeit und der Abriss und Neubau wären jedoch notwendig, so dass das Vorhaben nur mittel- bis langfristig zu realisieren ist. Eine großflächige Einzelhandelsfläche wäre ggf. aufgrund der Topografie und des Platzangebotes lediglich über die Zweigeschossigkeit zu erreichen. Synergieeffekte für den Betrieb und die Innenstadt sind zu prognostizieren, die auch eine Frequenzsteigerung in der Hauptgeschäftslage erwarten ließen.				
<p>* Erläuterung der Bewertungskategorien für eine Weiterverfolgung bzw. tiefergehende Machbarkeitsuntersuchung:</p> <p>+ uneingeschränkt empfehlenswert +/- empfehlenswert 0 eingeschränkt / bedingt empfehlenswert o/- kaum empfehlenswert - nicht empfehlenswert</p> <p>GMA-Zusammenstellung 2012</p>					

Zusammenfassende Darstellung der potenziellen Ansiedlungsstandorte eines b4 Textilfachmarktes nach Prioritäten (1)

- Eine Ansiedlung an den Standorten des Modehaus Steinbach (Mikrostandort 6.) und der Hochstraße 51-53 (Mikrostandort 10.) wäre allein aus städtebaulicher Betrachtung zu favorisieren: Die Areale liegen im Bereich der Wipperfürther Hauptgeschäftslage, eine attraktive Ansiedlung würde damit signifikant zu einer Stärkung der Innenstadt beitragen. Das betriebliche Entwicklungspotenzial kann jedoch aufgrund der Flächenanforderungen an diesen Standorten nur bedingt ausgeschöpft werden. Wenngleich also eine Ansiedlung hier durchaus wünschenswert wäre, erscheint sie an diesen Standorten (v. a. Modehaus Steinbach) für einen Betrieb dieser Größenordnung unrealistisch.
- Wenn in der Hauptgeschäftslage demnach keine geeigneten Flächen festzustellen sind, sind andere potenzielle Standorte zu erwägen, die städtebaulichen und betrieblichen Anforderungen höchstmöglich entgegenkommen. Hier ist aus Sicht der GMA v. a. das Areal Gartenstraße / Ohlstraße (Mikrostandort 2.) hervorzuheben. Für diesen prinzipiell geeigneten Standortbereich sollte zeitnah eine weiterführende Abstimmung mit den Beteiligten (Eigentümer, Betreiber b4, Stadt Wipperfürth) erfolgen.

Zusammenfassende Darstellung der potenziellen Ansiedlungsstandorte eines b4 Textilfachmarktes nach Prioritäten (2)

- Mit Einschränkungen geeignet wären außerdem die Areale an der Dr.-Eugen-Kersting-Straße (Mikrostandort 4.) und an der Lüdenscheider Straße, ehem. Spielwaren Flossbach (Mikrostandort 7.). Ggf. wäre die Parkplatzfläche an der Wupperstraße (Mikrostandort 5.) noch in Erwägung zu ziehen, sollte es bei den vorgenannten zu keiner positiven Abstimmung kommen. Hier sind jedoch bereits starke Einschränkungen bzgl. städtebaulicher bzw. betrieblicher Anforderungen zu beachten.
- Grundsätzlich wäre eine Ansiedlung des Betriebes b4 auf dem Wipperfürther Stadtgebiet sehr zu begrüßen. Der Anbieter würde v. a. im Young Fashion Segment die „Schulstadt“ Wipperfürth deutlich attraktivieren. Dies sollte jedoch in der Innenstadt erfolgen, so dass eine Zerstreuung der Einzelhandelsansiedlungen auf dem gesamten Stadtgebiet und Konkurrenzbeziehungen zur Innenstadt ausgeschlossen werden können. Beeinträchtigungen gegenwärtiger Strukturen und zukünftiger Entwicklungspotenziale der Innenstadt (z. B. aufgrund fehlender Investitionssicherheit, gestiegenem Wettbewerbsdruck durch Anbieter an dezentralen Lagen) sowie im weiteren eine Schädigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sind zu vermeiden, um eine weitere Schwächung der Innenstadt zu verhindern. Darüber hinaus sind bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Präzedenzwirkungen zu beachten.