

Einkaufsstadt Olpe – Nutzungsstrukturen und Entwicklungstendenzen im Einzelhandel eines ländlichen Mittelzentrums

Gebiet und Identität

Naturraum

Bevölkerung

Siedlung

Wirtschaft und Verkehr

Bildung, Kultur und Sport

Gesellschaft und Politik

Die Stadt Olpe, verkehrsgünstig am Schnittpunkt der Bundesautobahnen A 4 und A 45 als übergeordnete Entwicklungsachsen erster Ordnung im südlichen Sauerland gelegen, stellt mit rund 25 500 Einwohnern eines von drei Mittelzentren im gleichnamigen Kreis dar. Im Zuge der Gemeindegebietsreform 1969 wurden insgesamt 35 Siedlungen in die Stadt Olpe eingemeindet, woraus sich die heutige disperse Siedlungsstruktur ergibt. Neben der Kernstadt Olpe mit rund 15 000 Einwohnern gehören heute weitere 41 Ortsteile zum Stadtgebiet, von denen nur 17 mehr als 100 Einwohner besitzen. Die Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen und damit auch die Arbeitsplätze konzentrieren sich in der Kernstadt.

Starke Stellung im regionalen

Kontext

Entsprechend dem Kreisstadtstatus und der damit verbundenen Ansiedlung von Dienstleistungen ist Olpe ein voll ausgestattetes Mittelzentrum, das den administrativen, kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt seines weiteren Umlandes darstellt (vgl. WEBER u. KRAJEWSKI 1998, S. 126). Dies belegen mehrere Kennzahlen im Vergleich: Die Stadt ist mit rund 12 000 Beschäftigten der größte Arbeitsplatzstandort im Kreisgebiet. Weiterhin sprechen ein Einpendlerüberschuss von rund 3 000 Arbeitnehmern sowie die geringe Arbeitslosenquote von 6,0 % für Olpe als Arbeitsplatzzentrum. Die Beschäftigtenzahlen in Handel und Verkehr sowie in sonstigen Dienstleistungen haben in Olpe seit 1996 um 30 % beziehungsweise 46 % zugenommen und damit das produzierende Gewerbe als bedeutenden Arbeitgeber überholt. Durch diese Entwicklung tritt Olpe im regionalen Wettbewerb als Dienstleistungsstandort hervor. Einzelhandelspezifische Kennwerte unterstreichen die starke Position Olpes in der Region. Mit einer Einzelhandelskaufkraft von rund 148 Mio. € und einem Einzelhandelsumsatz von rund 162 Mio. € liegt die Stadt an erster Position im südlichen Sauerland. Die aus diesen Werten resultierende Einzelhandelszentralität bestätigt daher auch die dominierende Rolle

Olpes im Einzelhandelsbereich: Während die benachbarten Mittelzentren mit Werten von unter 90 relativ weit unter dem Durchschnitt von Bund (Index 100) und Land NRW (101,1) bleiben, kann sich Olpe davon deutlich absetzen – die Stadt erreicht hier eine Einzelhandelskennziffer von 116,4 (+ 7,4 im Vergleich zu 109 im Jahr 2003; vgl. KRAJEWSKI 2006, S. 23).

Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt

Entgegen der Tendenz vieler deutscher Mittelstädte, bei denen eine Verödung der Zentren im Zuge steigender Anteile von Geschäften mit sog. Billigsortiment sowie verstärkte Ansiedlungsmaßnahmen „auf der grünen Wiese“ zu verzeichnen sind, hat sich die Innenstadt Olpes bis heute als Zentrum des Einzelhandels behaupten können. In der historischen Kernstadt sowie der unteren Stadt, welche die Innenstadt bilden, konzentrieren sich die zentralörtlichen Funktionen der öffentlichen Verwaltung, der Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen (vgl. WEBER u. KRAJEWSKI 1998, S. 129). Zur Attraktivität Olpes als Einzelhandelsstandort trägt eine recht breite Branchenstruktur bei, die vor allem von Geschäften aus dem Bekleidungsbereich dominiert wird (Abb. 1): Fast jedes dritte Geschäft in der Innenstadt ist dieser Branche zuzuordnen (vgl. FOERSTER 2009, S. 43 ff.). Ein hoher Anteil inhabergeführter Geschäfte und das Vorhandensein differenzierter Preissegmente tragen hier einerseits zur Attraktivität bei, auf der anderen Seite zeigt sich jedoch ein deutlicher Angebotstrend zur Mode für Damen mittleren Alters. Männer und Jugendliche werden hier vergleichsweise wenig angesprochen. Entsprechend der großen Anzahl der Modegeschäfte hat auch die Warengruppe des mittelfristigen Bedarfs den mit Abstand höchsten Anteil am Gesamtsortiment in der Innenstadt. Neben den Modegeschäften prägen vor allem Geschäfte mit einem Warenangebot für den kurzfristigen Bedarf die Olper Innenstadt. Lebensmittel und Genussmittel machen 30 % des gesamten Einzelhandels aus. Die Warengruppe des langfristigen Bedarfs

(z. B. Uhren, Schmuck, Foto, Optik) ist mit 21 % Gesamtanteil am schwächsten vertreten, im Vergleich zu anderen Mittelzentren in Deutschland jedoch noch recht häufig anzutreffen (vgl. JENNE 2006).

Als Defizit in der Branchenstruktur der Olper Innenstadt ist insbesondere die Unterhaltungselektronik zu charakterisieren. Bemühungen, einen entsprechenden Filialisten in Olpe zu etablieren, haben in der jüngeren Vergangenheit zwar stattgefunden, sind jedoch bisher gescheitert. Ähnliches gilt für Filialen größerer Bekleidungsketten, die vornehmlich ein junges Publikum ansprechen. Durch derartige und andere Defizite verzeichnet Olpe einen Nachfrageverlust zugunsten räumlich benachbarter und über die A 4 und A 45 gut erreichbarer Oberzentren wie Siegen, Köln oder Dortmund.

Neuentwicklung Bahnhofsbereich

Um Olpe als Einzelhandelsstandort zu stärken, sind in den letzten Jahren verschiedene Projekte seitens der Stadtentwicklung umgesetzt worden. Neben Maßnahmen der Stadterneuerung und der Erhaltung historischer Bausubstanzen wurde in jüngerer Vergangenheit (2006) auch die sog. „Olper Mitte“ als kleines, offenes Einkaufszentrum mit 5 000 m² Verkaufsfläche und einem fünf-Säle-Kino erfolgreich in die Innenstadt integriert. Nun steht das nächste Projekt zur Attraktivitätssteigerung und Erweiterung der Innenstadt unmittelbar bevor: Das Gelände westlich der jetzigen Innenstadt, bisher noch als Bahnhofsbereich und Gewerbefläche genutzt und weitestgehend brachliegend, soll in den kommenden Jahren sowohl räumlich wie funktional an die Innenstadt angeschlossen werden. Geplant sind Einzelhandels- und Mischnutzungen. Durch eine neu trassierte Entlastungsstraße für den Durchgangsverkehr soll diese neu entstehende Einzelhandelsituation nicht isoliert, sondern ohne verkehrliche Hindernisse an die derzeitige Innenstadt angebunden werden. Mit dieser Hinzugewinnung neuer, großflächiger Areale für den Einzelhandel wird angestrebt, die oben angesprochenen Lücken im Bedarfsangebot

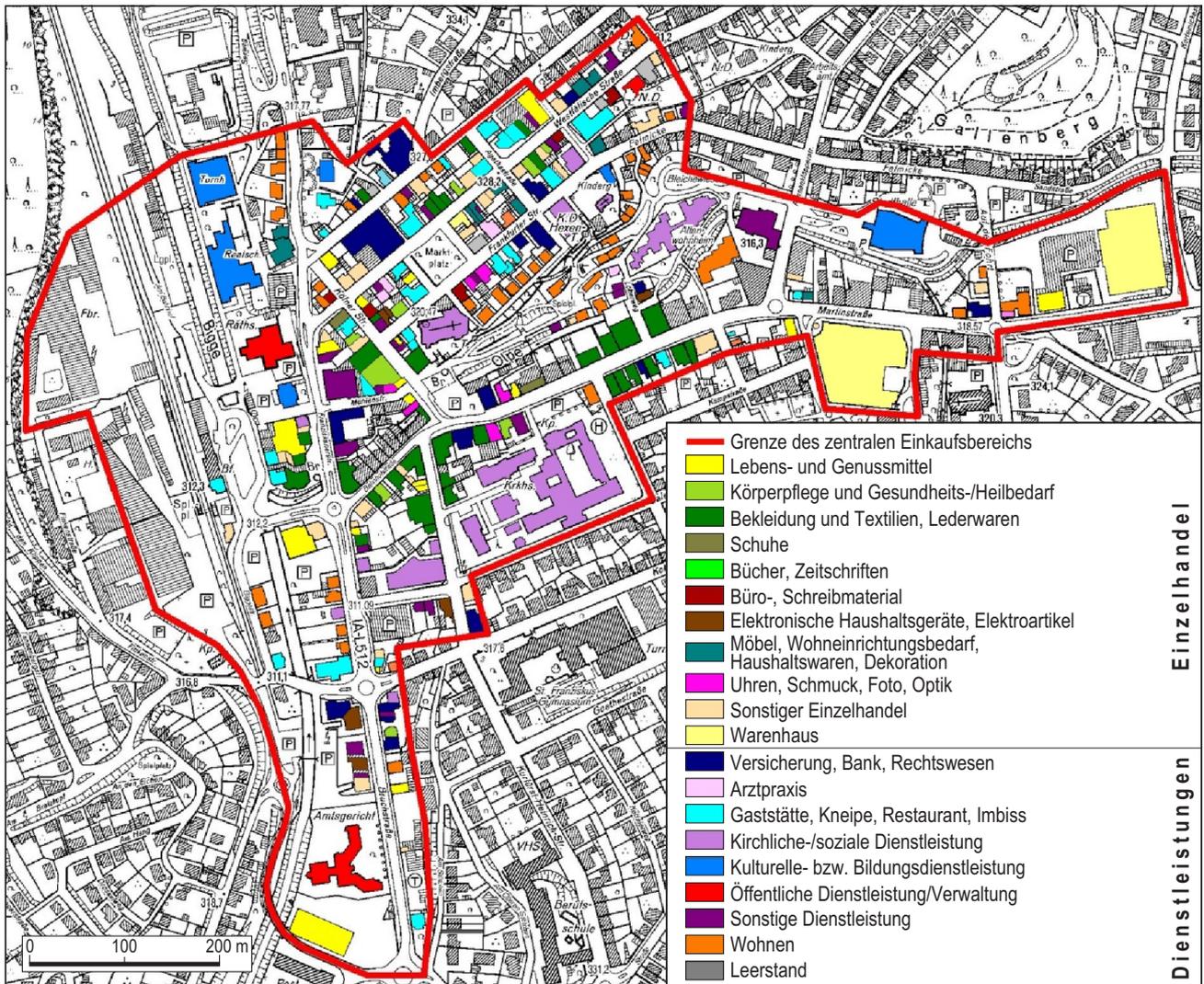


Abb. 1: Erdgeschossnutzungen in der Olper Innenstadt (Quelle: FOERSTER 2009, S. 44 ff.)

zu schließen und die Innenstadt als zentralen Standort für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen weiter zu stärken.

Ausblick

Die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen, welche die Innenstadt Olpes als Zentrum sowohl für den Einzelhandel als auch für Dienstleistungen erhalten und stärken sollten, zeigen heute ihre positiven Folgen: Eine Verdichtung der Innenstadt, wie sie für viele deutsche Mittelstädte prognostiziert wird, hat in Olpe bisher nicht stattgefunden. Ein geringer Filialisierungsgrad, eine recht breite Sortimentsstruktur sowie eine niedrige Leerstandsquote

zeichnen ein weitgehend gesundes Bild der Einzelhandelslandschaft in der Innenstadt. Gleichwohl sind nach wie vor Defizite festzustellen; ob diese mit der Neuerschließung des Bahnhofsareals gedeckt werden könnten, wird in Zukunft zu überprüfen sein. Gerade vor dem Hintergrund der Lage Olpes im ländlichen Raum und den damit verbundenen Mobilitätswängen der Bevölkerung sind Einzelhandelsanalysen wichtig, um Defizite zu erkennen und möglichst zu beseitigen, so dass mit einer funktionierenden und lebendigen Innenstadt ein Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistungen erhalten und nachhaltig gesichert werden kann. Festzustellen bleibt, dass Olpe in Konkur-

renz zu den benachbarten Mittelzentren in der Region eine sehr starke Stellung im Bereich des Einzelhandels einnimmt und versuchen wird, diese auch in der Zukunft zu behaupten. Sollte die Neuentwicklung des jetzigen Bahnhofsareals die erwünschten Auswirkungen nach sich ziehen, wird das Mittelzentrum Olpe seine Position in der regionalen Marktsituation wie im Wettbewerb mit den nahen Oberzentren, die aufgrund ihrer Angebotsstruktur für erlebniseinkaufsorientierte Kunden eine besondere Anziehungskraft entfalten, stärken können.

JAN FOERSTER,
CHRISTIAN KRAJEWSKI

Gebiet und Identität

Naturraum

Bevölkerung

Siedlung

Wirtschaft und Verkehr

Bildung, Kultur und Sport

Gesellschaft und Politik