

Einzelhandelsbezogene Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für den Regionalen Wachstumskern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten

- Kurzfassung -





Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de



complan Kommunalberatung

Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 151-0
fax +49 (0)331 20 151-11
info@complangmbh.de
www.complangmbh.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Dipl.-Geogr. Daniela Schulte

Sozialwissenschaftler, M.A. Matthias von Popowski
Wirtschafts- und Sozialgeograph, M.A. Till Hoffmann

Dortmund/Potsdam, Oktober 2008



Kurzfassung

Die Kommunen im Regionalen Wachstumskern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten haben beschlossen, gemeinsame Grundlagen für stadtindividuelle Einzelhandelskonzepte erarbeiten zu lassen.

Im Einzelnen wird bei der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur im Regionalen Wachstumskern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung werden ein zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt und allgemeine Entwicklungsziele für die Zentren- und Standortstruktur des RWK O-H-V entwickelt.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite im Regionalen Wachstumskern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten wie folgt dar:

- Im RWK O-H-V sind insgesamt 560 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, davon liegen 320 in Oranienburg, 153 in Hennigsdorf und 87 in Velten. Diese 560 Betriebe verfügen insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 166.100 m², rd. 57 % der Verkaufsfläche entfallen dabei auf Oranienburg, rd. 27 % auf Hennigsdorf und rd. 16 % auf Velten. Der Schwerpunkt des Einzelhandels im RWK O-H-V liegt somit in Oranienburg, gefolgt von Hennigsdorf und Velten und spiegelt die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen wider.
- Im Innenstadtzentrum von Oranienburg sind 109 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 11.100 m² Verkaufsfläche vorhanden (Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch: rd. 12 %, Anteil Betriebsanzahl gesamtstädtisch: rd. 34 %).
- Im Innenstadtzentrum von Hennigsdorf befinden sich 72 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 10.740 m² Verkaufsfläche (Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch: rd. 25 %, Anteil Betriebsanzahl gesamtstädtisch: rd. 47 %).
- Im Veltener Innenstadtzentrum sind 33 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.900 m² ansässig (Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch: rd. 9 %, Anteil Betriebsanzahl gesamtstädtisch: rd. 38 %).
- Die gesamtstädtische Bedeutung der Innenstädte ist in allen drei Kommunen des RWK O-H-V, insbesondere in Oranienburg und Velten, steigerungs- und ausbaufähig.
- Das Fachmarktzentrum Oranienpark in Oranienburg ist mit 22 Einzelhandelsbetrieben sowie einer Verkaufsfläche von über 20.000 m² neben den Innenstadtzentren die größte Einzelhandelsagglomeration im RWK O-H-V und verfügt über eine große Bedeutung innerhalb Oranienburgs und der Region.



- Die ermittelte Einzelhandelszentralität für die drei Kommunen liegt bei 105 %, somit findet saldiert ein Kaufkraftzufluss in die Region aus den Umlandkommunen statt.
- Die Kaufkraft der RWK-Städte beträgt nach BBE 2008 kumuliert 410.876 Tsd. €, davon entfallen auf Oranienburg 216.688 Tsd. €, Hennigsdorf 134.358 Tsd. € und Velten 59.830 Tsd. €.
- Die Haushalte innerhalb des RWK O-H-V sind in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel stark auf die eigenen Angebote orientiert, die Warengruppen Schuhe und Bekleidung werden in hohem Maße im Berliner Raum nachgefragt.
- Die von den befragten Haushalten vermissten Artikel und Angebote im RWK O-H-V spiegeln diese Sortimente wider – zwei Drittel der befragten Haushalte nennen hier Bekleidung sowie weniger als ein Fünftel vermissen Schuhe und Lederwaren.
- Die Zufriedenheit der befragten Haushalte mit dem eigenen Innenstadtzentrum ist insgesamt in allen drei Kommunen tendenziell positiv, besonders positiv werden dabei die Sauberkeit und das vorhandene Dienstleistungsangebot bewertet.
- Die Meinungen der befragten Einzelhändler stimmen mit der Einschätzung der befragten Haushalte weitgehend überein, wobei es weniger „sehr gute“ Einschätzungen gibt.
- Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte des Einzelhandels in der Region O-H-V sind die Berliner Center Spandau-Arcaden und die Borsig-Hallen in Tegel; die weiteren Standorte im unmittelbaren Umland spielen eine geringe Rolle.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale des RWK O-H-V für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insb. vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade durch die Metropole Berlin, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

Hergeleitet aus der Bestandsanalyse sowie den weiteren Analyseschritten sollten aus Gutachtersicht im RWK O-H-V die folgenden Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur künftig zugrunde gelegt werden:

- Stärkung der Wettbewerbsposition des Einzelhandelsstandortes O-H-V insgesamt gegenüber Berlin und dem Umland – hier ist die Region gefragt, im Weiteren gemeinsame Strategien und Aktivitäten zu entwickeln, z. B. die gemeinsame Positionierung zu neuen Vorhaben in der Region oder im Umland.
- Starke Innenstädte: Attraktivität durch Vielfalt in den drei Stadtzentren – nur durch eine sinnvolle Arbeitsteilung zwischen den drei Städten gelingt es, neue Kunden und mehr Kaufkraft in die Stadtzentren zu ziehen.



- Abgestufte Zentren- und Standortentwicklung und Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind Ziele, die auf kommunaler Ebene weiter konkretisiert werden müssen.

Die Zwischenergebnisse im Rahmen der Erarbeitung der regionalen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für den RWK O-H-V wurden nicht allein zwischen den erstellenden Gutachterbüros abgestimmt, sondern in einer breit besetzten begleitenden Steuerungsgruppe erörtert. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange aller drei RWK-Städte Berücksichtigung finden.