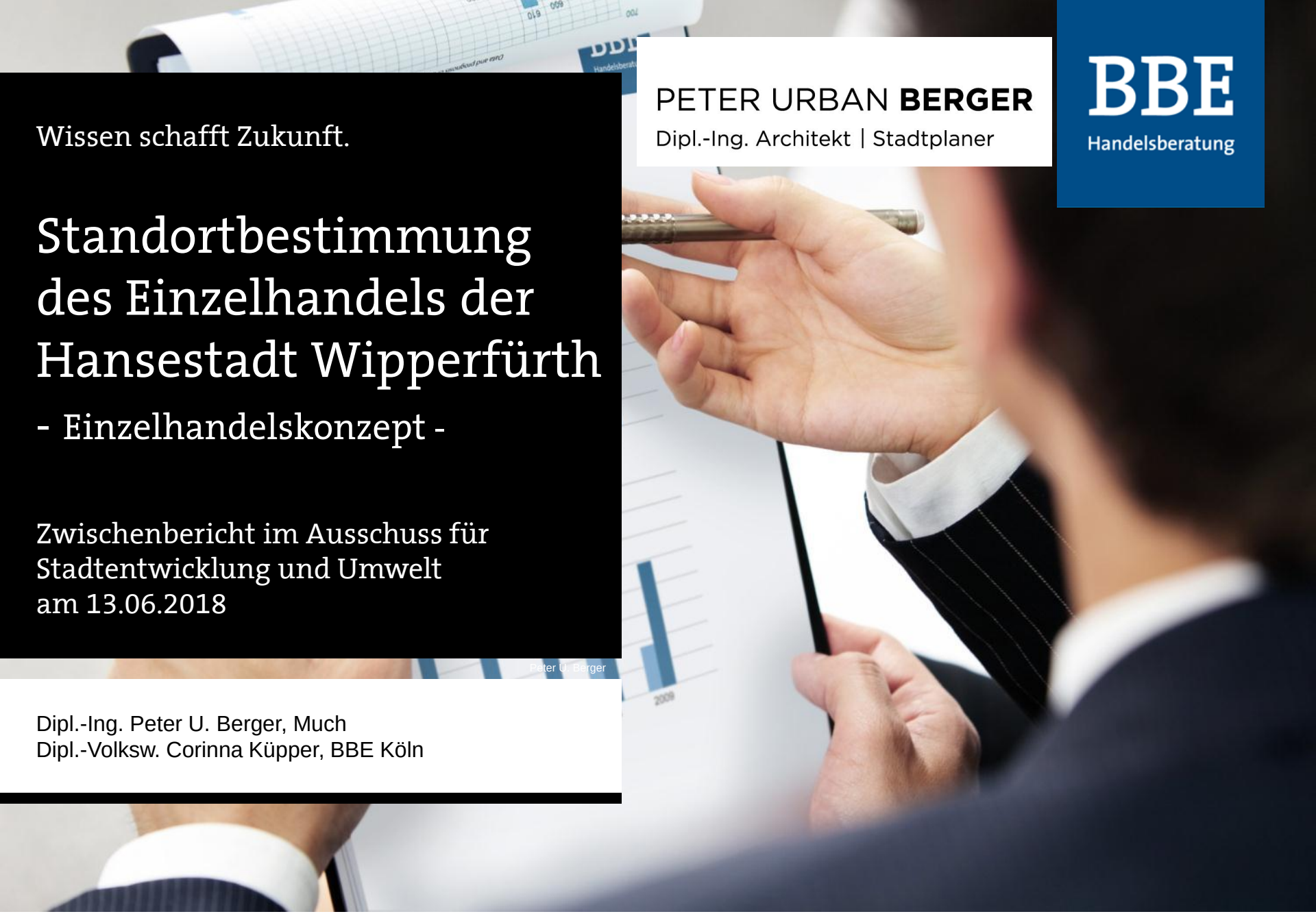


PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE
Handelsberatung

Wissen schafft Zukunft.

Standortbestimmung des Einzelhandels der Hansestadt Wipperfürth

- Einzelhandelskonzept -

Zwischenbericht im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt
am 13.06.2018

Dipl.-Ing. Peter U. Berger, Much
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper, BBE Köln

© by BBE Handelsberatung GmbH

InHK Hansestadt Wipperfürth

BBE Handelsberatung

Weniger Durchgangs- und Schleichverkehr im „Wohnzimmer“ der Stadt

Gut begehbar, barrierefrei und behindertengerecht

Attraktive Möglichkeiten zur Innenstadtbebauung durch neues Planungsrecht

Mehr Raum für Fußgänger, Straßen und Plätze mit Aufenthaltsqualität, bessere Vernetzung

Integriertes Handlungskonzept Innenstadt

Wahrung und Betonung des ortstypischen Gassensystems

Stärkung im Verbund: Klosterberg – Innenstadt – Wupperaue Städtische Attraktionen locken Kunden und Besucher

Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel: Gemeinsam sind wir stärker! Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung aller Akteure

Gut erreichbar, auf kurzen Wegen – ausreichende Parkmöglichkeiten

Gute Radverkehrsanlagen, das Fahrrad als Verkehrsmittel stärken, attraktiver ÖPNV

Gestaltungssatzung als Rahmen für die Gestaltung der Fassaden und des öffentlichen Raumes

© Stadt Wipperfürth

Untersuchungsauftrag

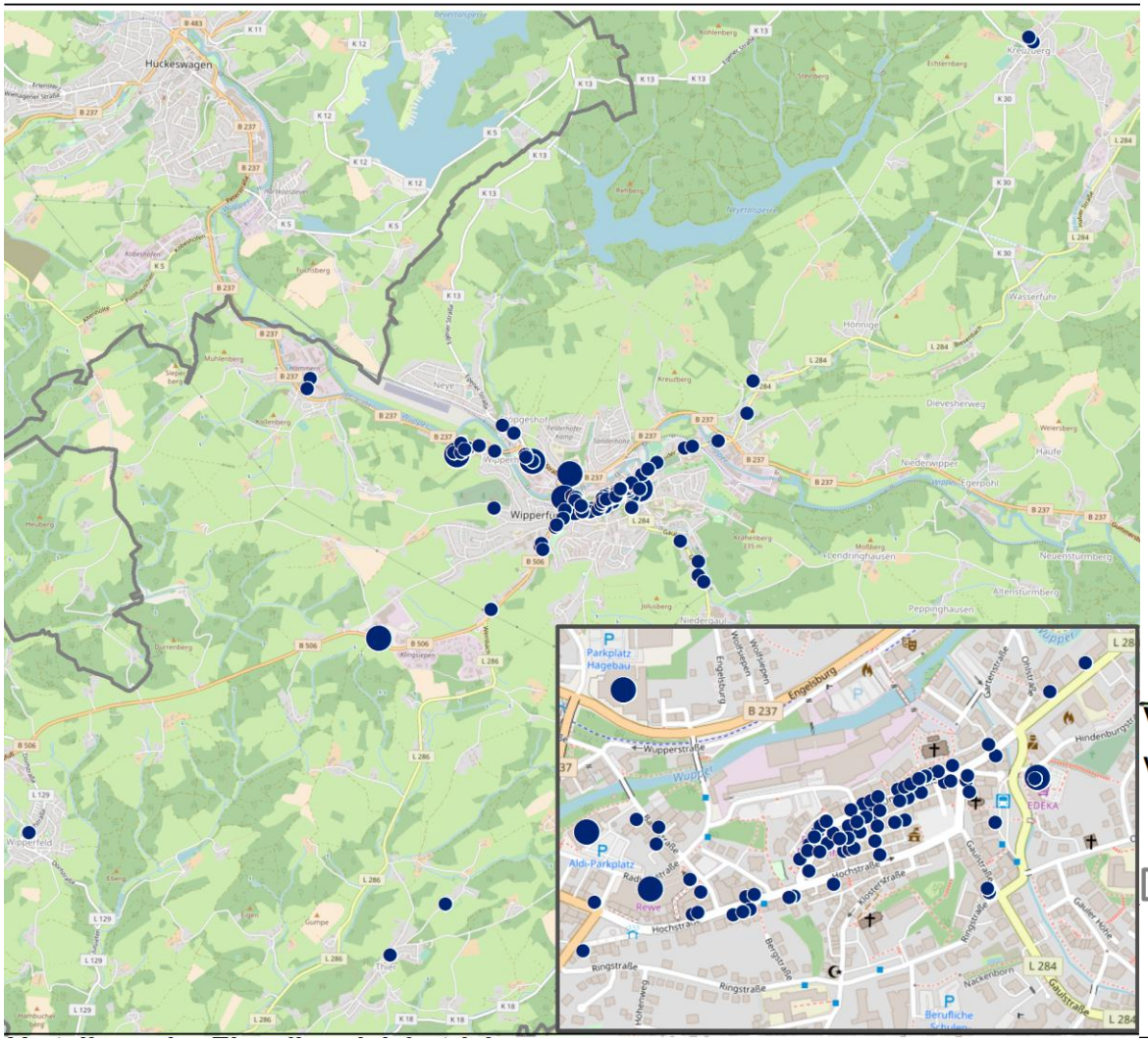
Standortbestimmung des Einzelhandels der Hansestadt Wipperfürth (Auftrag Februar 2018)

- verlässliche, vor Ort recherchierte Daten zur Einzelhandelssituation der Stadt Wipperfürth datierten aus dem Jahr 2006 (GMA-Einzelhandelskonzept)
- zwischenzeitlich erhebliche Veränderungen der markt- und absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Einzelhandels, insbesondere Wachstum des Onlinehandels / Zunahme des filialisierten Einzelhandels
- deutliche Anzeichen eines Erosionsprozesses im innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Wipperfürth, speziell Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte
- primärstatistische Erhebungen und Befragungen in Wipperfürth (März 2018):
  - Betriebsstätten-Vollerhebung
  - Kundenwohnorterhebung (43 Betriebe mit 41.940 Kundenerfassungen)
  - repräsentative, schriftliche Bürgerbefragung (594 Fragebögen)

Einzelhandel in Wipperfürth

PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE
Handelsberatung



Verteilung der Einzelhandelsbetriebe

Verkaufsfläche in m²

- ≤ 800 m²
- > 800 m²
- Gemeindegrenzen

N

0 100 200 400 Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

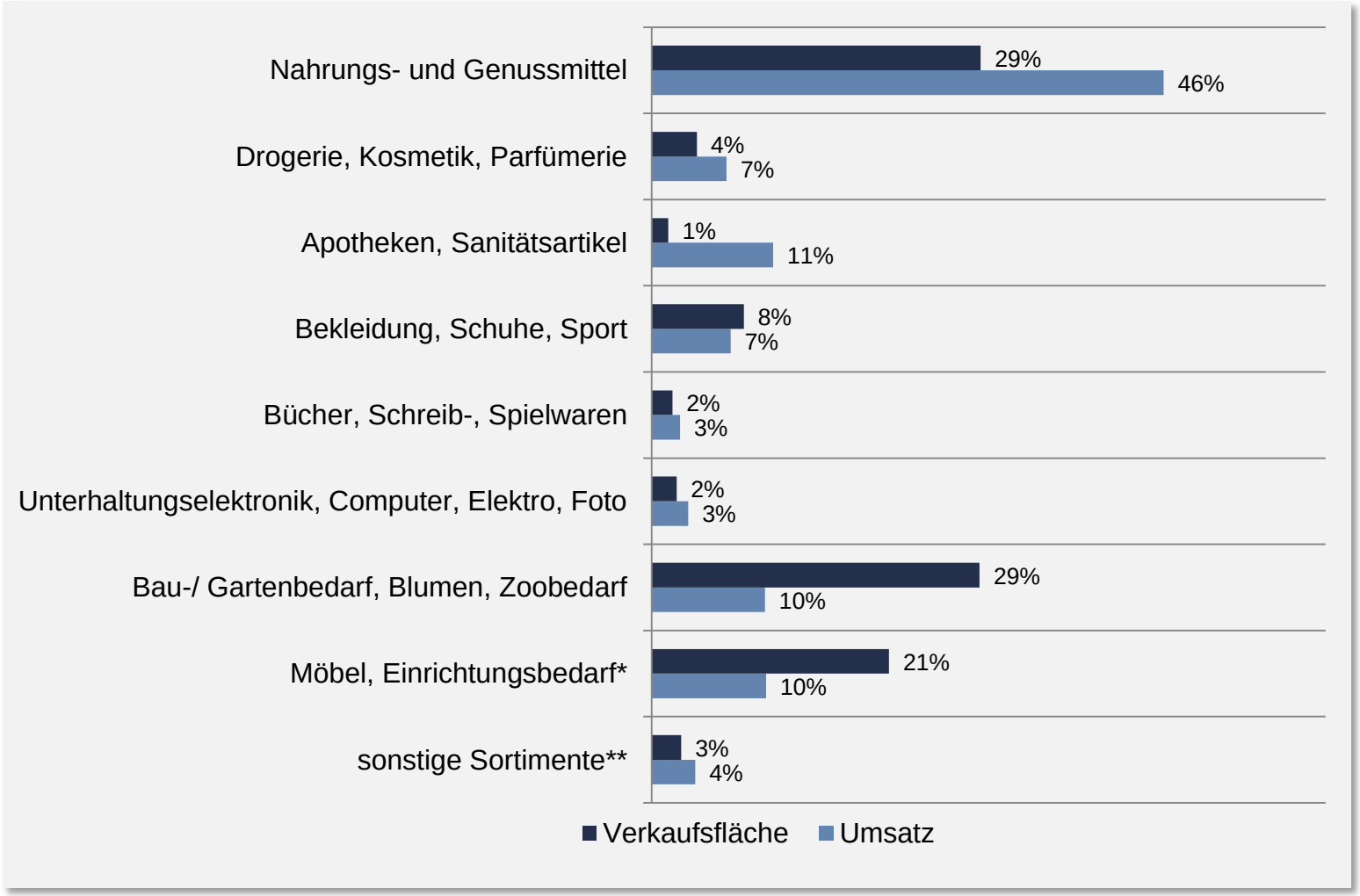
Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen

Ortsteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Stadtzentrum inkl. Hämmern	118	93,6	32.760	92,6	107,3	96,7	13.323	60,7
Kreuzberg	4	3,2	660	1,9	1,8	1,6	1.791	8,2
sonstige Ortstteile	4	3,2	1.940	5,5	1,9	1,7	6.813	31,1
Stadt Wipperfürth gesamt	**126**	**100,0**	**35.360**	**100,0**	**111,0**	**100,0**	**21.927**	**100,0**

Einzelhandelsausstattung

PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE
Handelsberatung



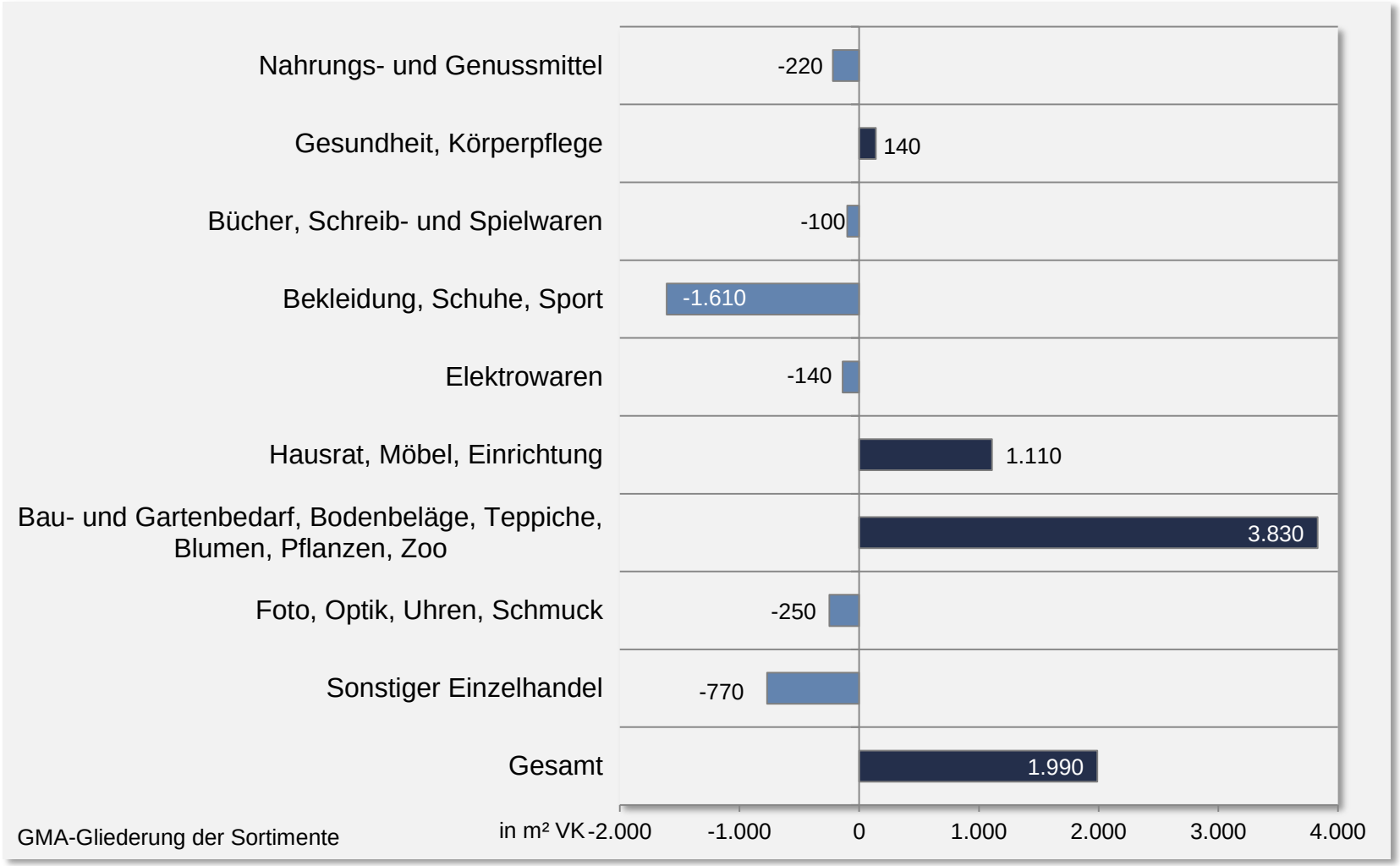
* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunstgegenstände, Bilderrahmen

Verkaufsflächenentwicklung 2006 - 2018

PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE
Handelsberatung

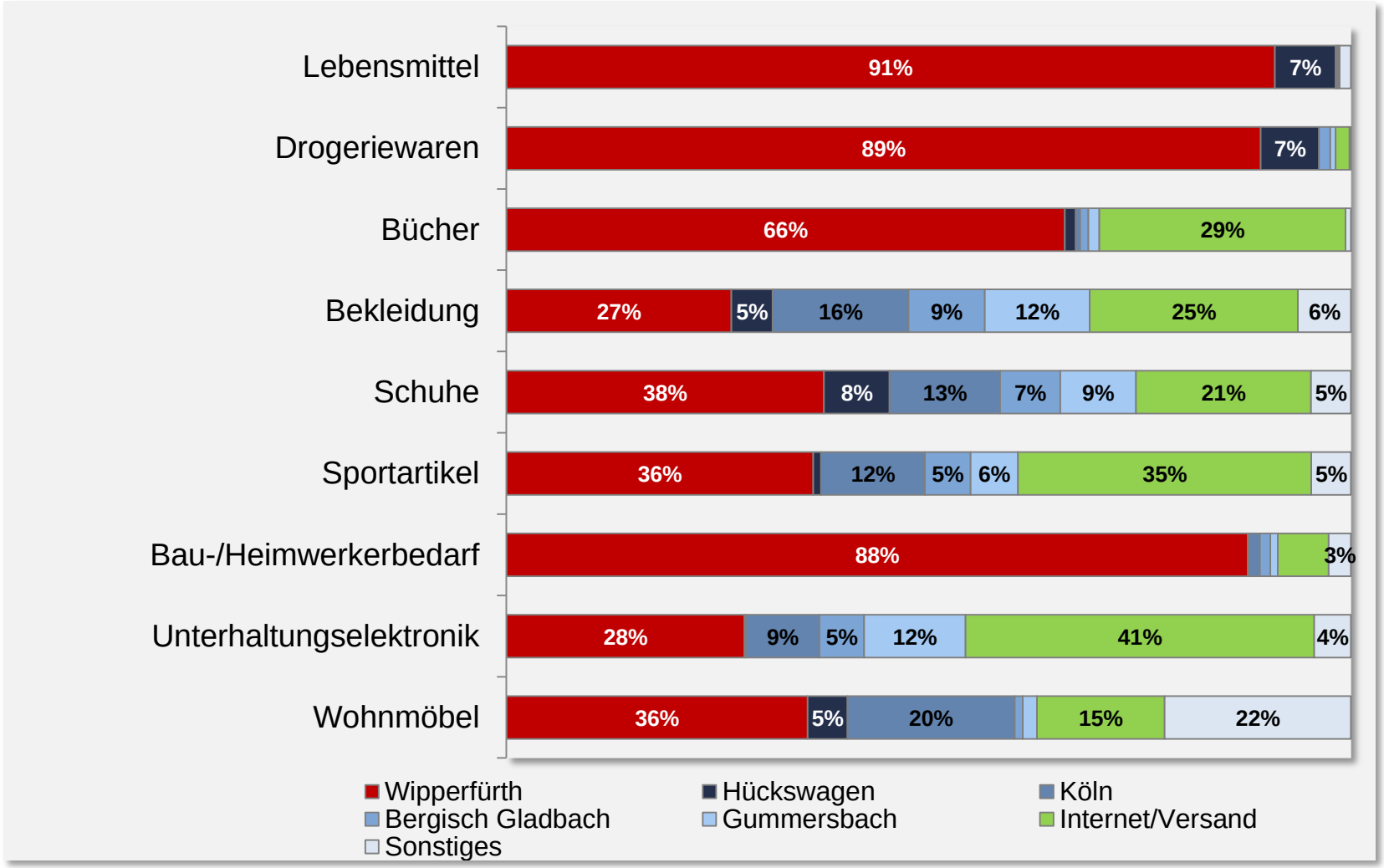


GMA-Gliederung der Sortimente

Einkaufsorientierung der Wipperfürther Bürger

PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

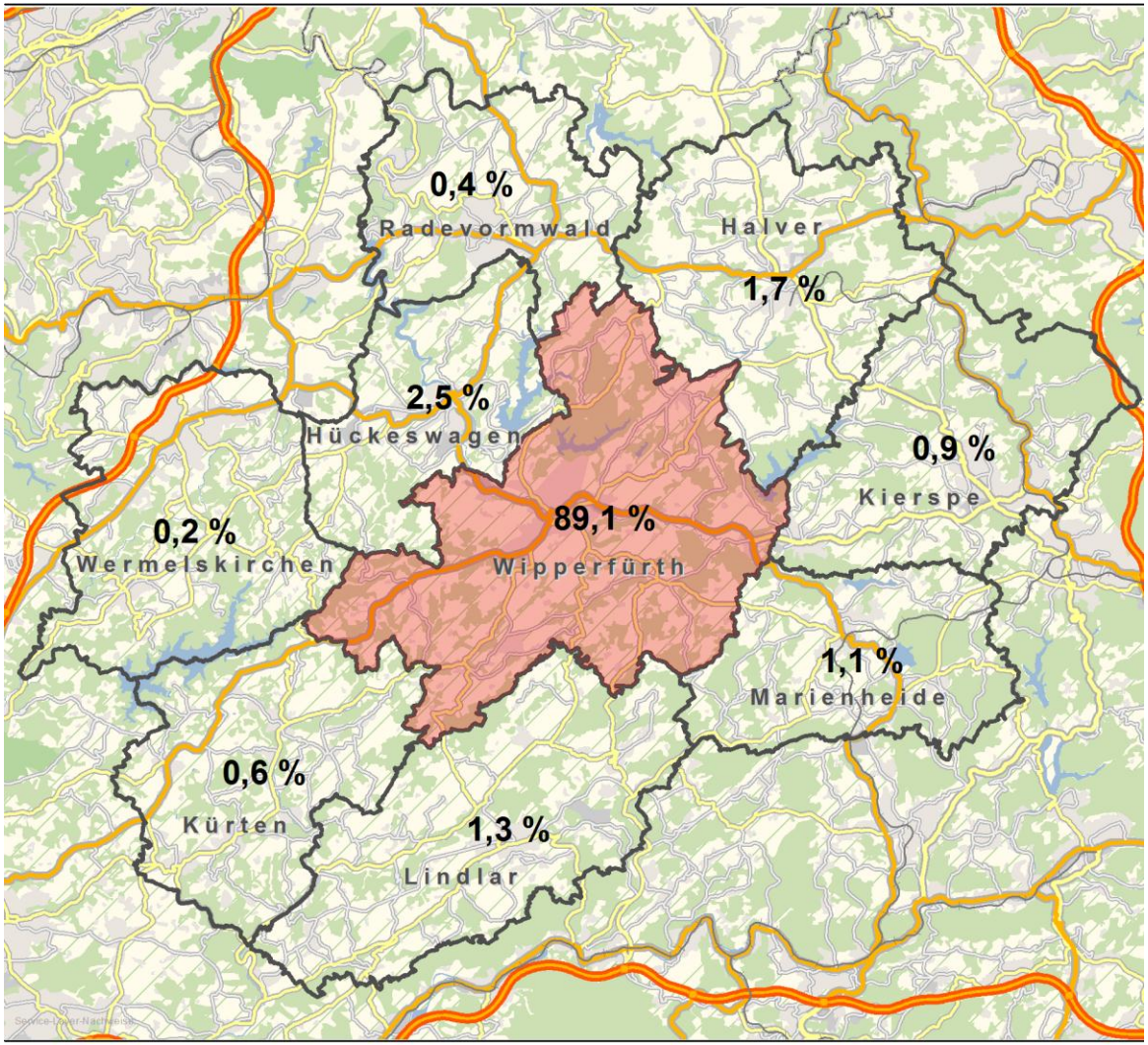
BBE
Handelsberatung



Kundenwohnorterhebung

PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE
Handelsberatung



Kundenherkunft und Einzugsgebiet

Gemeindegebiet Wipperfürth

Gemeindegrenzen

N

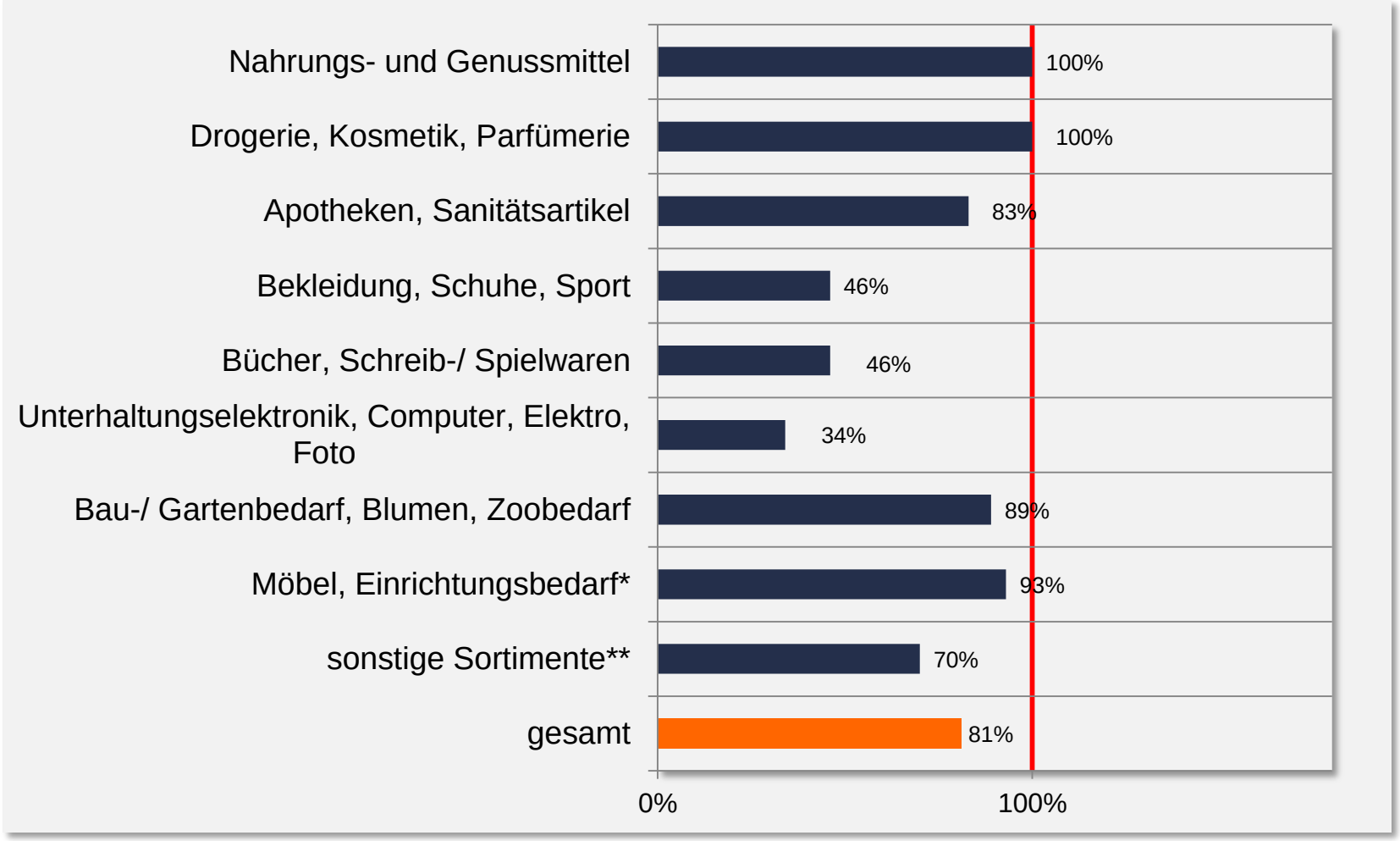
Kilometer
0 1,75 3,5 7

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Umsatz-Kaufkraft-Relation

PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE Handelsberatung



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

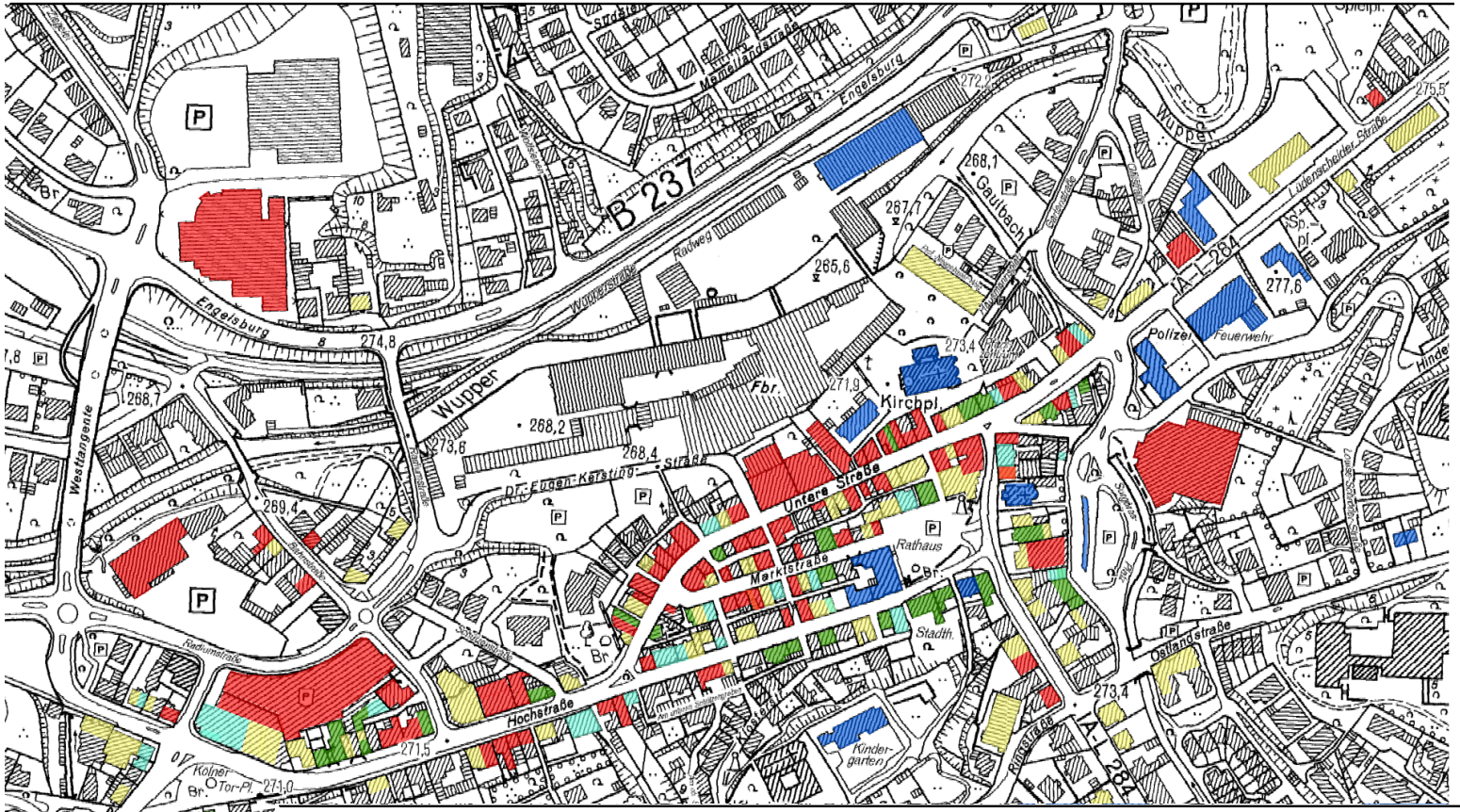
Fazit zur Angebots- und Nachfrageanalyse

- Versorgungsfunktion für Wipperfürther Bevölkerung (vor allem Nahversorgung sowie Bau- und Heimwerkerbedarf)
- Bedeutungsgewinn des Onlinehandels in veränderter Angebotsstruktur ablesbar, zukünftig weiter steigende Bedeutung des Nahversorgungseinzelhandels + Entwicklungspotenziale im Zusammenhang mit der touristischen Attraktivität
- Standortsicherung der Innenstadt durch Erhalt der Nahversorgung und ergänzende Angebotsformate bei Bekleidung, Schuhen und Sport sowie Entwicklung ergänzender dienstleistungs- und gastronomiebezogener Nutzungen
- Betriebliche Weiterentwicklung bei Möbel-/ Einrichtungsbedarf sowie Bau- und Heimwerkerbedarf
- Nur begrenzte Entwicklungspotenziale bei Elektrowaren/ Unterhaltungs-elektronik, Büchern und Spielwaren aufgrund Online-Konkurrenz

Nutzungsstruktur Stadtmitte

PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE
Handelsberatung



Nutzungsstruktur in Wipperfürth

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Leerstand
- öffentliche Einrichtungen
- Dienstleistungen

N

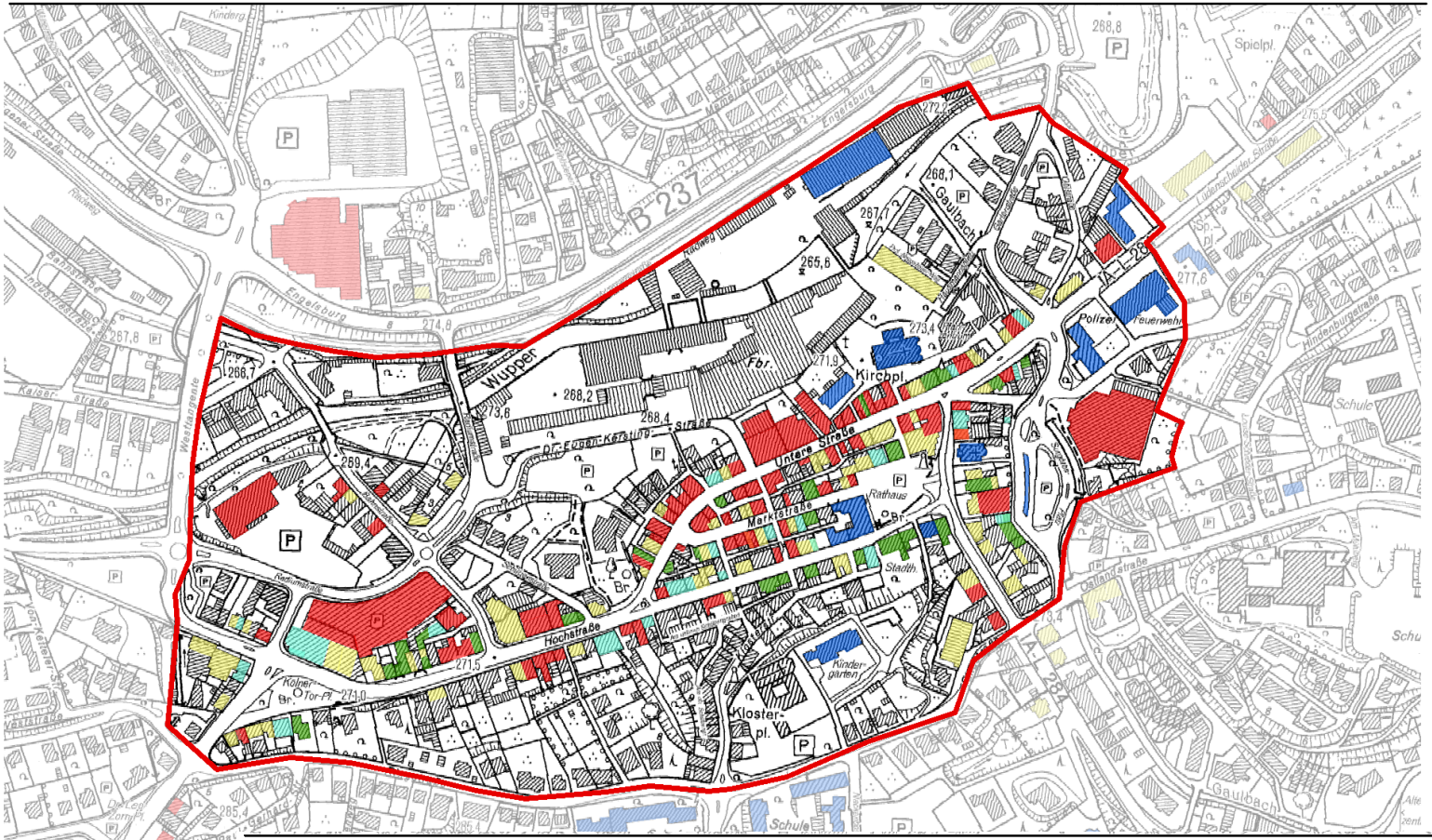
0 50 100 200 Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Zentraler Versorgungsbereich

PETER URBAN **BERGER**
Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner

BBE Handelsberatung



Nutzungsstruktur in Wipperfürth

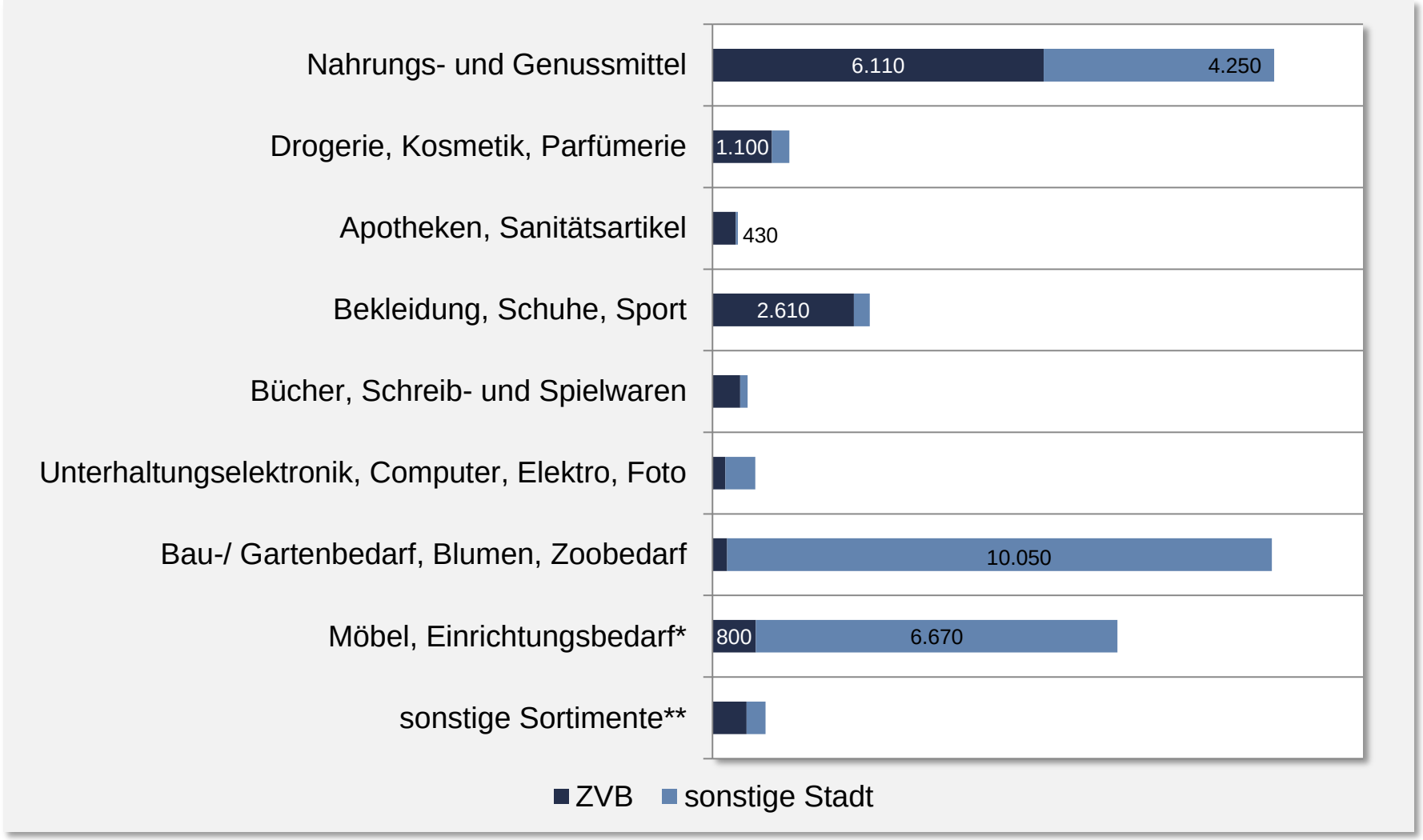
- Zentraler Versorgungsbereich
- Einzelhandel
- Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- öffentliche Einrichtungen

N

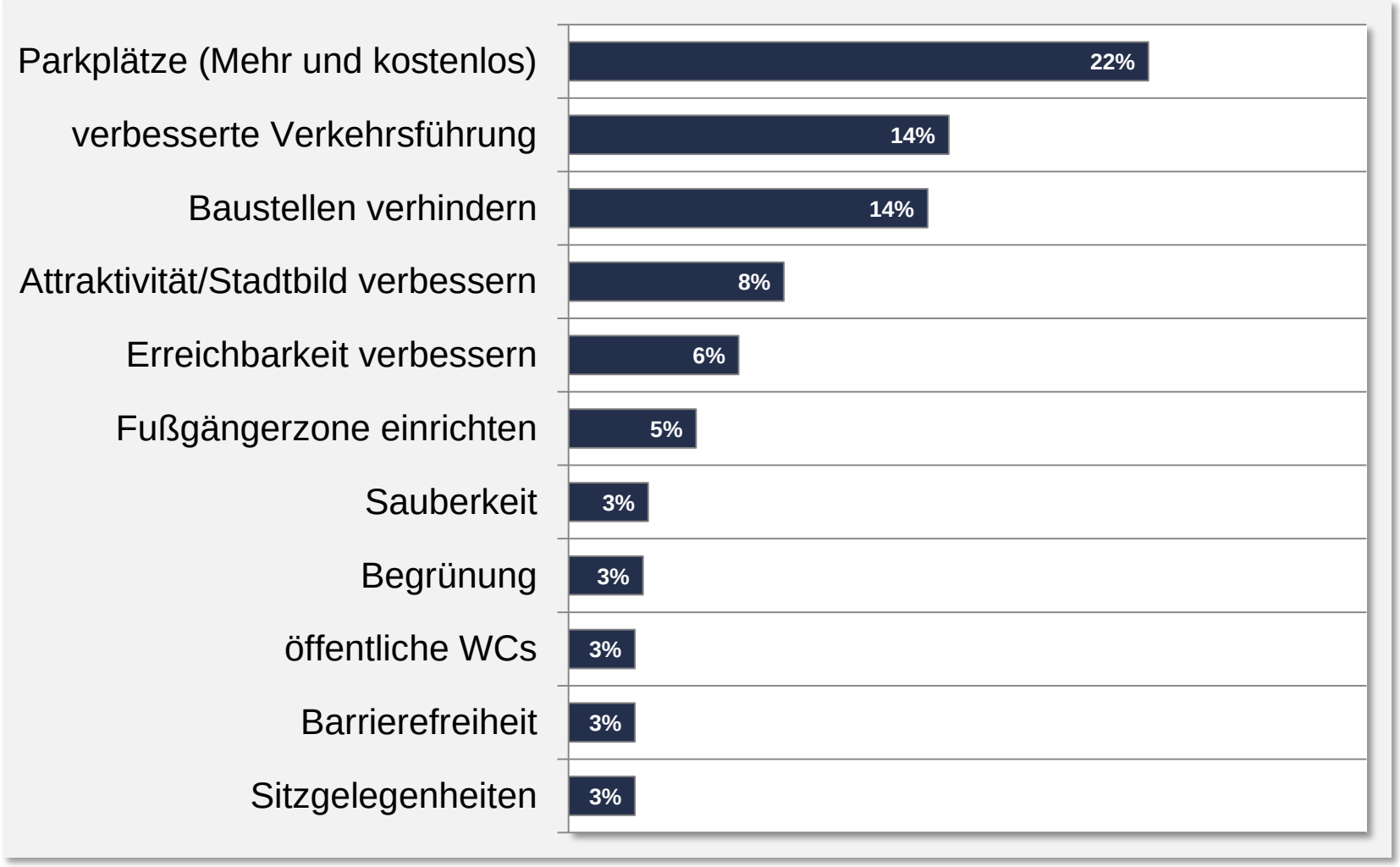
0 50 100 200 Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Verkaufsflächenbedeutung des ZVB



Verbesserung der Einkaufssituation



Fazit der Untersuchung

- Aufgrund externer und ortsspezifischer Einflüsse seit 2006 deutlicher Zentralitätsverlust des innerstädtischen Einzelhandels (Rückgang der Betriebe und Verkaufsfläche um 26 %, Umsatzverlust real 19%) durch Aufgabe von Fachgeschäften mit anspruchsvollem Angebot

- Gegen eine weitere Dezentralisierung der Einzelhandelsfunktionen koordiniertes Handeln der örtlichen Akteure; der Stadt kommt dabei im Wesentlichen die Aufgabe zu, die Standortentwicklung durch eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Bauleitplanung zu steuern und städtebauliche Defizite abzubauen

- Neben den eingeleiteten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des InHK notwendige privatwirtschaftliche Investitionen in die Gebäude, stärkere Erlebnisorientierung in der Stadtgestaltung, Aufwertung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sowie der Geschäfts- und Werbegestaltung

- Künftig zu erwartende Strukturveränderungen im Einzelhandel mit Zunahme freigesetzter Geschäftslokale in der Stadtmitte – wirksame Gegenmaßnahmen durch dauerhaft angelegtes, kooperativ arbeitendes Citymarketing und Flächenmanagement mit Impulsen für innovative Nutzungsmodelle