

A202989

10/2020

# Angebot

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes  
der Stadt Kitzingen



**STADT+HANDEL**

Neue Wege. Klare Pläne.

---

## ANBIETER

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## ANSPRECHPARTNER

### **Dipl.-Ing. Marc Föhler**

foehrer@stadt-handel.de

### **Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder**

schuder@stadt-handel.de

---

## STAND

Mittwoch, 21. Oktober 2020

---

## AUFTRAGGEBER

### **Stadt Kitzingen**

Stadtbauamt

Schulstraße 2

97318 Kitzingen

---

## ANSPRECHPARTNER

### **Oliver Graumann**

Bauamtsleiter

oliver.graumann@stadt-kitzingen.de

---

## FOTONACHWEIS

### **Titelseite**

Wikimedia.org

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jederlei Geschlecht.

Dieses Angebot unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe an nicht unmittelbar an der Vergabeentscheidung beteiligte Dritte oder Veröffentlichung des Angebotes in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung von Stadt + Handel erlaubt.

**Neue Wege. Klare Pläne.**

# Ausgangssituation und Aufgabenverständnis

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie von Investoren in Einklang zu bringen sind.

Um sich den aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen plant die Stadt Kitzingen eine Überprüfung und Fortschreibung ihres bereits bestehenden Kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2012. Ein aktueller Anlass für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind mehrere Planvorhaben im Stadtgebiet (u. a. Marshall Heights, ehemaliger Bahnhof Etwashausen), die einer konzeptionellen Bewertung bedürften. Zudem wurden im bestehenden Einzelhandelskonzept mehrere Potenzialflächen im Innenstadtbereich ausgewiesen, die sich im Nachgang als nicht aktivierbar für den Einzelhandel erwiesen haben. Eine über den konzeptionellen Inhalt des Einzelhandelskonzeptes hinausgehende Problemstellung ist die (Re-)Aktivierung und Weiterentwicklung der Kitzinger Innenstadt als lebendiges und attraktives Stadtzentrum für ganz Kitzingen.

Wesentliche Anforderungen und Inhalte der Fortschreibung sind angesichts der relevanten Rahmenbedingungen (LEP Bayern, allgemeine Trends im Einzelhandel sowie die neuere Rechtsprechung des europäischen Gerichtshofes<sup>1</sup>). Mit der Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen (2012) sollen Grundlagen, Zielsetzungen und Konzepte aktualisiert werden, um weiterhin eine aktive Standortsteuerung betreiben zu können. Auch die Auswirkungen der aktuellen **COVID-19 Krise** auf den stationären Einzelhandel und dessen Entwicklungsperspektiven werden abgeschätzt.

Im Hinblick auf die sich aus der o.g. **Rechtsprechung des EuGH** ergebenden Erfordernisse ist zu beachten, dass der europäische Gerichtshof die Anwendungsfähigkeit bzw. Rechtmäßigkeit eines Steuerungsinstrumentarium, welches nicht diskriminierend, städtebaulich erforderlich und zudem verhältnismäßig ist mit seinem Urteil sogar bekräftigt hat. Insgesamt werden **hohe Anforderungen für städtebauliche Begründungen** (mit der Darlegungslast beim Planungsträger, also in diesem Falle der Kommune) gestellt.

Kerninhalte der Fortschreibung sind:

- Eine **aktuelle Strukturanalyse** (Angebot/Nachfrage/Städtebau)
- Eine **belastbare Potenzialanalyse** unter Beachtung der aktuellen Trends im Einzelhandel; ein vertiefender Fokus soll auf den Bereich Nahversorgung gelegt werden (Qualitative/quantitative/räumliche Aspekte)
- Ein **konsistentes und widerspruchsfreies Gesamtkonzept** (inkl. ZVB / Kitzinger Sortimentsliste / Entwicklungsleitsätze)

<sup>1</sup> Urteil vom 30.01.2018 (Rs. C-31/16 – Visser Vastgoed Beleggingen)

- Insbesondere auch ein **Nahversorgungskonzept** inkl. der konzeptionellen Einordnung des Planvorhabens Marshall Heights
- (teils optionale) **Handlungsansätze** und **Entwicklungsempfehlungen** für die Kitzinger Innenstadt
- Eine Beteiligung der relevanten Akteure der Zentren- und Nahversorgungsentwicklung

Das in diesem Sinne fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Kitzingen ermöglichen. Stadt + Handel empfiehlt einen Ansatz, welcher vertiefende sektorale Kompetenzen bei der Bearbeitung integriert:

- Absatzwirtschaftliche/städtebauliche Themen/Vor-Ort-Kennntnis
- Aktivierung der Innenstadt unter veränderten Rahmenbedingungen
- Nahversorgungsentwicklung
- Kommunikation und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Bauplanungsrechtliche Fragestellungen

Das Konzept soll neben der bau- und planungsrechtlichen Wirkung Impulswirkung für weitere Handlungsaktivitäten auf kommunaler und privater Seite sein und die Grundlage für weitergehende Umsetzungsschritte bieten. Insbesondere für die Kitzinger Innenstadt werden über das Einzelhandelskonzept hinausreichende Handlungsansätze und Entwicklungsempfehlungen angeboten.

Stadt + Handel verfügt über einen langjährigen und intensiven Erfahrungshintergrund bei der Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten und im Bereich der Innenstadtentwicklung. Stadt + Handel ist als Konzeptverantwortlicher und Veranstalter des Bundeskongresses „Offline Strategien für die Innenstadt der Zukunft“ (2018) sowie in der inhaltlichen Begleitung von zwei Expertenrunden zum Themenbereich „Online Handel und Stadtentwicklung“<sup>2</sup> intensiv mit den aktuellen Herausforderungen und mit Lösungsansätzen für unsere Innenstädte vertraut.

Stadt + Handel verweist ergänzend auf die langjährige Referententätigkeit von Herrn Föhrer gemeinsam mit Herrn Dr. Janning beim VHW zum Thema „Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten“ sowie die Referententätigkeit beim VHW zum Thema „Nahversorgungskonzepte“. Es sei zudem auf die von Stadt + Handel begleitete Nahversorgungsstudie des DSSW hingewiesen.

Für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist Andreas Schuder als Projektleiter vorgesehen. Herr Schuder leitete bereits die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen in den Jahren 2010 bis 2012 und verfügt durch seine langjährige Tätigkeit als Fachgutachter im Bereich Einzelhandel und Stadtentwicklung über fundierte Kenntnisse im Bereich der Konzepterstellung und Innenstadtaktivierung.

---

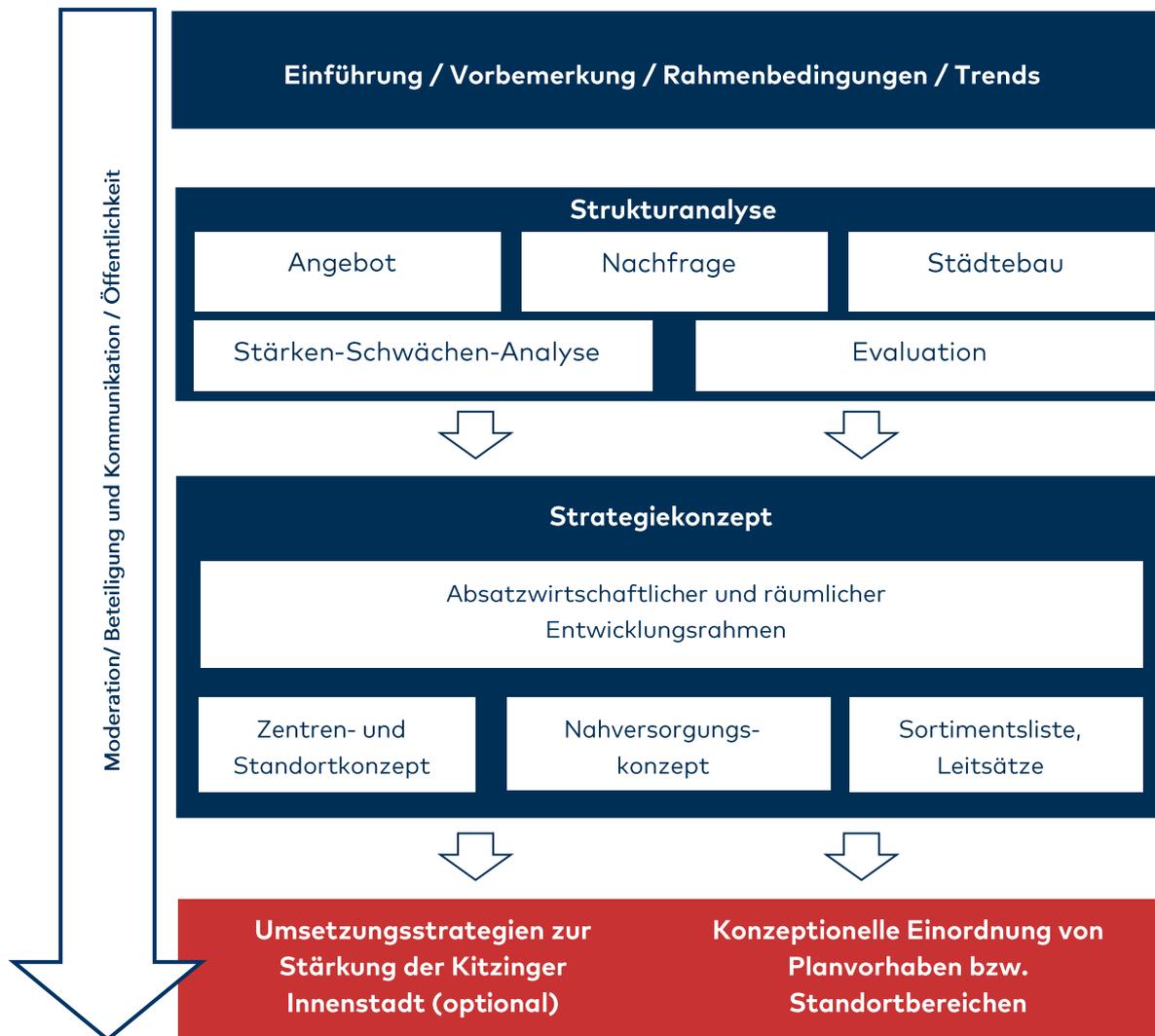
<sup>2</sup> Zum einem die AG Online Handel beim Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (seit 2018 laufend), zum anderen beim *Workshop „Onlinehandel und Raumentwicklung: Rechtliche Steuerungserfordernisse und -möglichkeiten“* der Landesarbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (im Oktober 2018).

# 2

## Empfohlener Konzeptaufbau

Zur Bearbeitung der in einem Abstimmungstermin skizzierten Einzelaspekte und hinsichtlich der Zielsetzung der Planungs- und Rechtssicherheit des Konzepts wird folgender Konzeptaufbau empfohlen.

### Vorschlag Konzeptaufbau



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel, 2020.



### ▪ Erfassungsmethodik:

Bei der Betriebsbegehung im Rahmen der Spezifizierung der vorhandenen Daten wird die Gesamtverkaufsfläche (VKF), differenziert nach innen und außen liegender VKF erfasst. Dabei kommt je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Ge-



**Abbildung 2: Beispiel für die Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel gemäß Urteil des BVerwG, 2005**

Quelle: Stadt + Handel, 2019.

schäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 findet dafür – unter Beachtung aktueller Entscheidungen, u. a. des OVG NRW zu außenliegenden Einkaufswagenstellflächen – Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen werden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert.

Eine Schätzung von Verkaufsflächen wird nur als Ausnahmefall vorgenommen und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z.B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben). Die Darstellung von Sortimentsschwerpunkten wie etwa bei einem Super- oder Verbrauchermarkt wäre nicht detailliert genug, um die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse abbilden zu können. Daher werden sämtliche relevanten Sortimentsgruppen jedes Einzelhandelsbetriebes detailliert erfasst (51 Sortimente). In der Summe ergibt sich dadurch ein detailliertes Abbild der tatsächlichen Angebotsverhältnisse, sowohl der Kern- als auch der andernfalls nicht hinreichend erfassten Nebensortimente.

Somit ist – in Verbindung mit der Zuordnung zur städtebaulichen Struktur – die methodische Grundlage zur Sortimentssteuerung in der Bauleitplanung zur Herleitung städtebaulicher Argumentationslinien gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gegeben.

- Zusätzlich zum Einzelhandelsbestand werden ebenfalls wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen neben dem Ladeneinzelhandel auch das Lebensmittelhandwerk (Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst.
- Erfassung der Leerstände im zentralen Versorgungsbereich sowie strukturprägender Leerstände außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (bspw. leerstehender großflächiger Markt)
- Erfassung zentrenergänzender Funktionen (Gastronomie, öffentliche/private Dienstleistungen) zur Abgrenzung und funktionalen Einordnung des zentralen Versorgungsbereichs
- Umsatzberechnung: Sortimentsspezifische Umsatzermittlung

- Durchführung von **schriftlichen Händlerbefragungen** zur Erfassung von Umsatzwerten, Kundenherkunft/Einzugsbereichen und Einschätzung zum Standort (Auslage von Befragungsbögen in allen Betrieben). Es wird empfohlen über die Verwaltung, die Wirtschaftsförderung, den Stadtmarketingverein Kitzingen und Schlüsselinstitutionen/-personen proaktiv für eine Teilnahme an der Befragung zu werben.

#### **LB 2b) Nachfrage (Einwohner/Kaufkraftpotenzial/Einzugsbereich)**

- Zusammenstellung und Auswertung aktueller einzelhandelsbezogener, sortimentspezifischer Kaufkraftdaten und deren Entwicklung: stationär und online; Auswirkungen des Online-Handels. Grundlage: Aktuelle Kaufkraftdaten des IFH Köln (erlaubt eine überwiegende Zuordnung zur Gliederung des WZ des stat. Bundesamtes 2008)
- Relevante soziodemografische Grundlagen
- Prognose sortimentsbezogener Kaufkraftentwicklung der Stadt Kitzingen und im Einzugsgebiet (siehe auch LB 3)

- **Telefonische Haushaltsbefragung** in Kitzingen (300 Interviews)
- und/oder **Online-Befragung**

#### **LB 2c) Städtebauliche Analyse**

- Durchführung städtebaulich-funktionaler Analysen als Abgrenzungsgrundlage und als Basis für städtebaulich-funktionale Empfehlungen für die Innenstadt
- Analyse der Angebotsqualität und der Leerstandssituation in der Innenstadt
- Weitere städtebauliche Analysen

#### **LB 2d) Bewertung/Stärken-Schwächen-Darstellung, Evaluation**

- Darstellung der Situation in Bezug auf die wesentlichen Leistungskennziffern: Abgrenzung des Einzugsgebietes, Einkaufsorientierung, Zentralität, Leistungs- und Versorgungskennziffern des Einzelhandels, Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten, Kaufkraftpotenzial.
- Darstellung der Entwicklung seit 2012 in Bezug auf die wesentlichen Leistungskennziffern (soweit vergleichbar); Differenzierung nach Warengruppen, möglicherweise räumliche Differenzierung; Leerstandsentwicklung
- Benchmarking: Vergleich der wesentlichen Kennwerte mit vergleichbaren Mittelstädten in ähnlicher räumlich-struktureller Ausgangslage

## LB 3) KONZEPT FÜR DIE ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSENTWICKLUNG IN KITZINGEN (STRATEGIEKONZEPT)

### LB 3a) Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Kitzingen (Potenzialermittlung)

- Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im Einzelhandel für die Stadt Kitzingen für die kommenden 5 Jahre: Kaufkraftpotenzial, Kaufkraftbindung, Umsatzerwartung, Verkaufsflächenbedarf als Orientierungsgröße
- Berücksichtigung von demografischer Entwicklung, sortimentspezifischen Ausgabeverschiebungen, Einflüsse des Online-Handels, Zielausstattungskennziffern (Versorgungsauftrag als Mittelzentrum mit einem weitläufigem Einzugsgebiet), Flächenbedarf
- Vergleich der EHK Prognose 2012 mit der aktuellen Entwicklung 2020

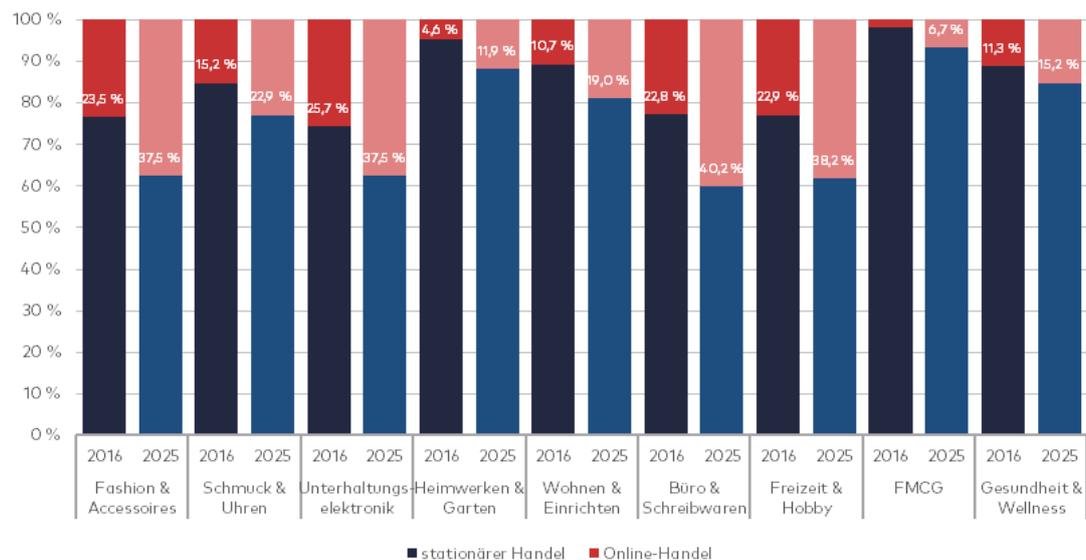


Abbildung: Entwicklung der Online-Kaufkraftanteile als wesentliche Grundlage der Potenzialberechnung  
Quelle: Stadt + Handel, 2019

### LB 3b) Räumlichen Entwicklungsziele zur zukünftigen Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Kitzingen

Die Bedeutung und Beurteilung des Einzelhandels für die Stadt Kitzingen wird beleuchtet. Darauf aufbauend sind das Leitbild und Entwicklungsziele fortzuschreiben.

Leitfragen können hier sein:

- Wo liegen die Stärken und Schwächen der Stadt Kitzingen (s.o.)
- Welche Risiken und Chancen (extern/intern) bestehen für den Einzelhandel im Stadtgebiet und dem Innenstadtzentrum?
- Was sind die Entwicklungsaspekte des Mittelzentrums Kitzingen im Wettbewerb der Region bzw. im Städtevergleich?
- Wo liegen die realistischen Entwicklungschancen in den Bereichen Einzelhandel?

Die Diskussion zu Entwicklungszielen sollte den Bereich der Nahversorgung nicht außer Acht lassen, denn in diesem Bereich sind aktuelle und auch in den kommenden Jahren weitere massive Strukturveränderungen zu erwarten.

## LB 3c) Zentrenkonzept

### Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

- Parzellenscharfe<sup>3</sup> und individuelle Abgrenzung<sup>4</sup> des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt anhand eines nachvollziehbaren und transparenten städtebaulich-funktionalen Kriterienkataloges<sup>5</sup> (Überprüfung der bestehenden Abgrenzung, ggf. begründete Anpassung)
- Darstellung von möglichen Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Ableitung von Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung der Innenstadt
- Erstellung eines Zentrenpasses für den zentralen Versorgungsbereich (vgl. nachfolgende Abbildung)
- Prüfung inwieweit weitere Standortbereiche als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden können/sollten

---

<sup>3</sup> Die abschließende parzellenscharfe Abgrenzung sollte auf Basis eines Vorschlages von Stadt + Handel in enger Abstimmung mit der Stadt Kitzingen erfolgen, um grundstücksbezogene Besonderheiten/ andere Fachplanungen etc. hinreichend in die Begründung zur Abgrenzung einfließen lassen zu können.

<sup>4</sup> Besondere Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zur erforderlichen städtebaulichen Begründung zentraler Versorgungsbereiche (bspw. OVG NRW 10 D 32/11.NE, Urteil vom 15.02.2012).

<sup>5</sup> Enger Bezug zur aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung (BVerwG 4 C 1.08, Urteil vom 17.12.2009 BVerwG 4 C 7.07, Urteil vom 11.10.2006).

# ZVB HAUPTZENTRUM BAESWEILER

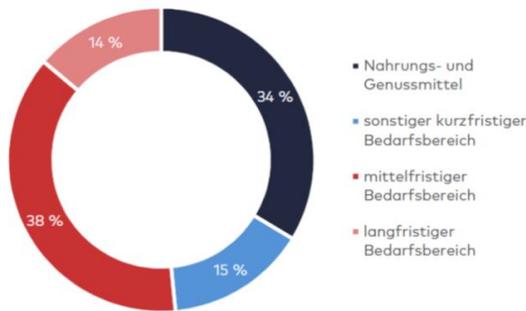
## Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Baesweiler



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	28.011
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	- 0,7 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	77	57 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	10.300	37 %
Anzahl der Leerstände**	18	19 %
Zentrenergänzende Funktionen	109	-

### Magnetbetriebe

Edeka, Aldi Süd, Intersport Schäfer, dm

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; Einwohner: Stadt Baesweiler (Stand: 30.06.2019); Kartengrundlage: Stadt Baesweiler; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich. Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW wird derzeit aktualisiert und kann zukünftig von den hier dargestellten Berechnungen abweichen.

Räumliche Analyse		
Räumliche Integration	<b>Makroräumliche Integration:</b> Lage in der Stadtmitte in den Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt <b>Mikroräumliche Integration:</b> optimale städtebauliche Integration in das städtebauliche Gefüge und die umgebende Wohnbebauung,	
Versorgungsfunktion	Zum Teil Versorgungsbereich der Stadtteile Östliche Vorstadt und Mitte; starke Wechselwirkungen mit angrenzenden Lagebereichen der Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Viertel; quantitative Verkaufsfläche in angemessenem Rahmen, aber mit defizitärer Nahversorgungsstruktur; Versorgungsfunktion kann nicht erfüllt werden	
Funktionale Analyse		
Angebotsfunktion	Erfüllt nicht den Anforderungskatalog an Nahversorgungszentren; kein funktionsgerechter Lebensmittelvollsortimenter/-discounter oder Drogeriefachmarkt; für ein Nahversorgungszentrum attraktiver Branchenmix mit hohem Verkaufsflächenanteil außerhalb der kurzfristigen Bedarfsstufe; hohe Einzelhandelsdichte der kleinteiligen Ladenlokale; durchschnittliche Angebotsqualität	
Anker-/Magnetbetriebe	Aleco (Biosupermarkt) und Edeka dienen als Magnetbetriebe, jedoch beide kleinflächig und keine Vollsortimenter; durch Lage im Süden und Nordosten Knochenstruktur; übernehmen jedoch keine vollständige Versorgungsfunktion für das Nahversorgungszentrum	
Zentrenergänzende Funktionen	Hohe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; insb. Fokus auf Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie; hohe Funktionsdichte im Norden des NVZ; durchmischte Angebotsqualität	
Städtebauliche Analyse		
Städtebauliche Gestaltung	Durch Straßenbahn und Verkehr kaum Aufenthaltsqualität und hohe Lärmbelastung; vor allem in Kreuzungsbereichen Straßenquerung erschwert; eher geringe städtebauliche Qualität, jedoch teilweise ansprechende historische Bausubstanz; mangelnde Einkaufsatmosphäre und somit insgesamt fehlende Verweilqualität; Kundenläufe insbesondere durch Straßenbahnverkehr erkennbar	
Erreichbarkeit	Sehr gute Erreichbarkeit mit jeglichen Verkehrsmitteln; mangelhafte Parkplatzsituation	
Entwicklungsperspektive		
Zukunftsfähigkeit	Potenzialflächen nur in geringem Maß auf Parkflächen vorhanden, sodass Parksituation weiter verschärft werden würde; Zukunftsperspektive fragwürdig aufgrund mangelhafter Einzelhandelsausstattung für ein Nahversorgungszentrum	
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und kleinteilige Erweiterung der Hauptanbieter</li> <li>▪ Stärkung der kleinteiligen Strukturen</li> <li>▪ Erhöhung der Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Schaffung von Potenzialflächen zur Ansiedlung von funktionsfähigen Lebensmittelanbietern</li> <li>▪ Prüfung von Flächenzusammenlegungen insb. von Leerständen sowie Mindernutzungen</li> </ul>		
Alternative: Integration in Stadtteilzentrum Viertel		

Abbildung 3: Entwicklungsempfehlungen für ZVB

Quelle: Stadt + Handel, 2019

### LB 3d) Nahversorgungskonzept (unterhalb der Ebene des zentralen Versorgungsbereichs) als wesentliche Grundlage zur möglichen Anpassung von Planvorhaben

Bestandteil des Angebotes ist die Erarbeitung bzw. Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts für Kitzingen. Ziel des Nahversorgungskonzepts ist es, Nahversorgungsvorhaben im zentralen Versorgungsbereichen und darüber hinaus auch in sonstigen Lagen des Stadtgebietes auf einer konsistenten Ebene unter Berücksichtigung angebots- und nachfrageseitiger Anforderungen bewerten zu können. Dies bedarf einer schlüssigen räumlichen Konzeption sowie eines konsistenten Regelwerks zur Bewertung von Nahversorgungsstandorten und künftigen Planvorhaben, um eine möglichst optimierte Erreichbarkeit von Nahversorgungsmärkten

für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen im gesamten Stadtgebiet im Sinne der Stadt der kurzen Wege zu gewährleisten (fußläufig erreichbar, Anbindung an den ÖPNV etc.).

In der Analyseebene werden folgende Aspekte behandelt:

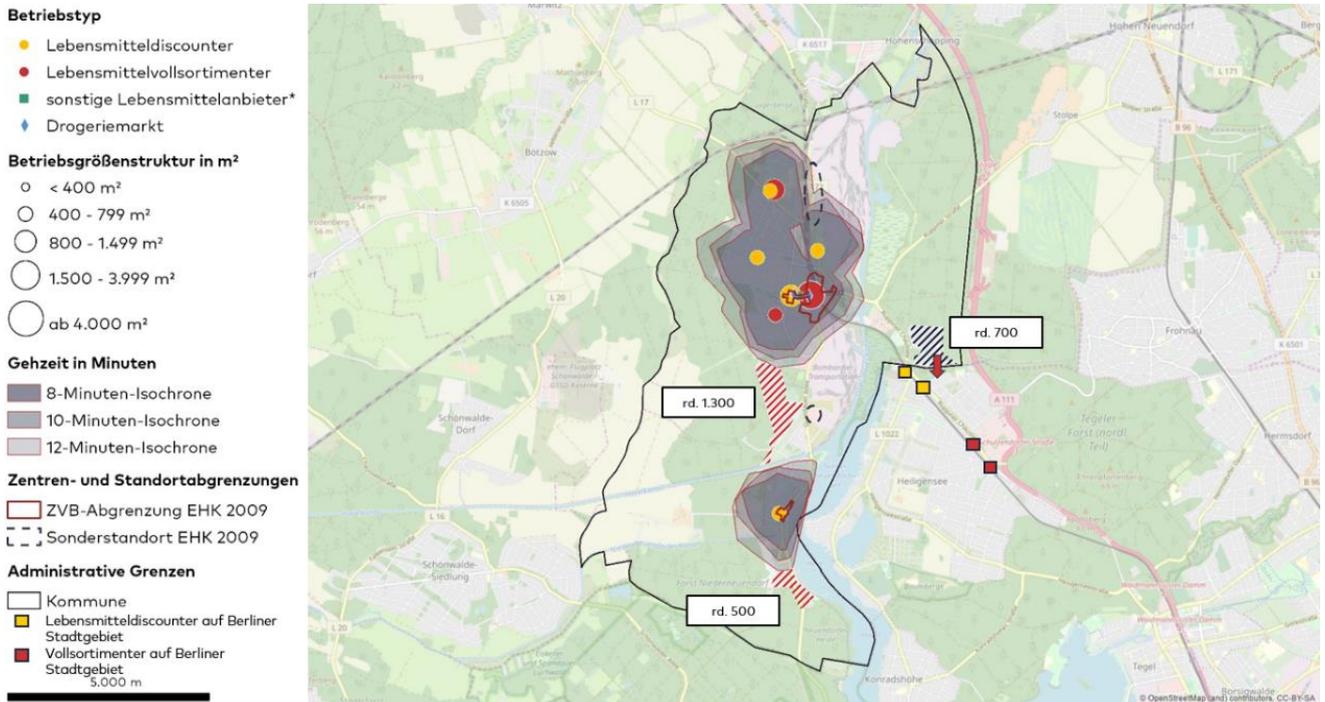
- Analyse der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur: räumliche Versorgung (fußläufiger Versorgungsgrad, keine Verwendung von standardisierten Entfernungsradien), quantitative Versorgung (VKF pro Einwohner/Zentralität), qualitative Versorgung (Betriebstypenmix, Angebotsvielfalt).

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
Einwohner	34.769			
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	11.010 m <sup>2</sup>		1.280 m <sup>2</sup>	
Verkaufsfläche je Einwohner	0,32 m <sup>2</sup>		0,04 m <sup>2</sup>	
Betriebstypenmix	0x 4x 6x 41x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus Lebensmittelsupermarkt Lebensmitteldiscounter weitere Lebensmittelanbieter**	1x	Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	56 % 44 %	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter	67 % 33 %	Drogeriefachmarkt Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp*	0,15 m <sup>2</sup> 0,12 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter	0,01 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>				
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>				

Abbildung 4: Darstellung nahversorgungsbezogene Ausstattungsmerkmale

Quelle: Fortschreibung EHK Bremen (im Entwurf vorliegend)

- Prüfung und Herausarbeiten von Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet/Stadtteilen durch Bewertung der dortigen Rahmenbedingungen (u. a. städtebauliche Integration, fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV Erreichbarkeit), Darstellung im Konzept als Argumentationsgrundlage (gegenüber Landes-/Regionalplanung, Investoren etc.)
- Benennung von nicht-integrierten Standortbereichen ohne eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung.
- Vertiefende Untersuchung aller Bereiche, deren Nahversorgung als unzureichend beziehungsweise problematisch einzustufen ist. Auswertung inwieweit ein hinreichendes Potenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes besteht.
- Erarbeitung eines Bewertungsschemas für Nahversorgungsvorhaben



**Abbildung 5: Beispielhafte Darstellung der Nahversorgungssituation (mittels Isochronen)**

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Hennigsdorf (Entwurfsstand 2019)

### **LB 3e) Analyse, Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse sowie konzeptionelle Einordnung Marshall Heights (Nahversorgung)**

- Dezidierte Betrachtung der Nahversorgungssituation im westlichen Kitzingen
- Dezidierte Betrachtung der (fußläufigen) Nahversorgungssituation in den umliegenden Stadtquartieren der Marshall Heights
- Einordnung insbesondere hinsichtlich städtebaulicher Integration, Darstellung der Versorgungsfunktion, Ableitung von Entwicklungsempfehlungen
- Ableitung eines Versorgungsbereichs für den Standort Marshall Heights unter Berücksichtigung der Nahversorgungsanalysen (unter Berücksichtigung der LB 2a), LB 2b), LB 3a)) inkl. Darstellung der Einwohner und der entsprechenden Kaufkraft
- Ableitung von Entwicklungsempfehlungen: sinnvolle Größenordnungen bzw. Betriebsausprägungen für die Nahversorgung in den Marshall Heights unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Nahversorgungskonzepts (LB 3d))
- Ggf. konzeptionelle Berücksichtigung (ergebnisabhängig) im Nahversorgungskonzept

### **LB 3f) Analyse, Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse sowie konzeptionelle Einordnung ehemaliger Bahnhof Etwashausen (Nahversorgung)**

- Dezidierte Betrachtung der Nahversorgungssituation im östlichen Kitzingen
- Dezidierte Betrachtung der (fußläufigen) Nahversorgungssituation in den umliegenden Stadtteilen des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen
- Einordnung insbesondere hinsichtlich städtebaulicher Integration, Darstellung der Versorgungsfunktion, Ableitung von Entwicklungsempfehlungen
- Ableitung eines Versorgungsbereichs für den Standort ehemaliger Bahnhof Etwashausen unter Berücksichtigung der Nahversorgungsanalysen (unter Berücksichtigung der LB 2a), LB 2b), LB 3a)) inkl. Darstellung der Einwohner und der entsprechenden Kaufkraft
- Ableitung von Entwicklungsempfehlungen: sinnvolle Größenordnungen bzw.

Betriebsausprägungen für die Nahversorgung am ehemaligen Bahnhofs Etwashausen unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Nahversorgungskonzepts (LB 3d))

- Ggf. konzeptionelle Berücksichtigung (ergebnisabhängig) im Nahversorgungskonzept

### **LB 3g) Konzept für ergänzende Sonderstandortorte**

- Empfehlungen und Abgrenzung für die Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten inkl. Überprüfung des Entwicklungsspielraums und Aussagen zur Steuerung, Sicherung und Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Empfehlungen zu Steuerungsoptionen von zentrenrelevanten Randsortimenten.
- Aufzeigen von nachhaltigen und realisierungsfähigen Nutzungskonzepten für die Zukunft („Überplanung vs. Bestandsfestschreibung“, auch in Anlehnung an die aktuelle Rechtslage).

### **LB 3h) Sortimentsliste**

- Analyse der räumlichen Lageverteilungen der Verkaufsflächen in Kitzingen.
- Vertiefende Diskussion üblicherweise ‚strittiger‘ Sortimentsbereiche.
- Verständigung auf eine begründete Zielperspektive.
- Aufschlüsselung der Sortimentsliste nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 (WZ 2008).
- Berücksichtigung des LEP Bayern

### **LB 3i) Steuerungsleitsätze**

- Zusammenfassung der Bewertungsgrundlagen für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen für die unterschiedlichen Zentren- und Standorttypen unterschiedlicher städtebaulicher Lage
- Entwicklung von Prüfroutinen insb. für Nahversorgungsvorhaben

## **LB 4) AKTIVIERENDE UMSETZUNGSSTRATEGIEN**

### **LB 4a) Vertiefende Standortempfehlungen: Nutzungs-/Entwicklungspotenziale Schwalbenhof**

- Aufgreifen der Ergebnisse aus LB 1 bis 3, hier insbesondere LB 3a – 3c.
- Darstellung standortspezifischer Entwicklungspotenziale und Ansiedlungsmöglichkeiten in Hinblick auf eine ganzheitliche Lageaufwertung und Weiterentwicklung der Kitzinger Innenstadt
- Inkl. Empfehlungen zur städtebauliche (Neu-)Gestaltung und Nutzungsverknüpfung mit den angrenzenden Lagebereichen
- Steckbriefartige Aufbereitung

### **LB 4b) Vertiefende Standortempfehlungen: Nutzungs-/Entwicklungspotenziale Dekanatszentrum**

- Aufgreifen der Ergebnisse aus LB 1 bis 3, hier insbesondere LB 3a – 3c.
- Darstellung standortspezifischer Entwicklungspotenziale und Ansiedlungsmöglichkeiten in Hinblick auf eine ganzheitliche Lageaufwertung und Weiterentwicklung der Kitzinger Innenstadt

- Inkl. Empfehlungen zur städtebauliche (Neu-)Gestaltung und Nutzungsverknüpfung mit den angrenzenden Lagebereichen
- Steckbriefartige Aufbereitung

#### **LB 4c) Vertiefende Standortempfehlungen: Nutzungs-/Entwicklungspotenziale ehemaliges Kaufhaus Stork (optional)**

- *Aufgreifen der Ergebnisse aus LB 1 bis 3, hier insbesondere LB 3a – 3c.*
- *Darstellung standortspezifischer Entwicklungspotenziale und Ansiedlungsmöglichkeiten in Hinblick auf eine ganzheitliche Lageaufwertung und Weiterentwicklung der Kitzinger Innenstadt*
- *Inkl. Empfehlungen zur städtebauliche (Neu-)Gestaltung und Nutzungsverknüpfung mit den angrenzenden Lagebereichen*
- *Steckbriefartige Aufbereitung*

### **LB 5) OFFLINE-STRATEGIEN FÜR DIE KITZINGER INNENSTADT**

#### **LB 5a) Innenstadtprofilierung inkl. Gastronomie**

- Identifizierung einzelner Innenstadtlagen anhand eines definierten Lageprofils sowie ggf. weiterer Parameter (s. u.)

#### **Optionale Vertiefungsbausteine (gesondert zu beauftragen)**

- Passantenfrequenzmessung
- Multiplikatoreninterviews

#### **Gastronomieanalyse**

- Gastronomiebestandserfassung in der Kitzinger Innenstadt u.a. nach
  - Betriebstypen
  - Produktgruppen
  - Betriebsgrößenklassen (z.B. nach Sitzplatzzahl)
- Entwicklungen auf der Angebotsseite (u.a. Differenzierung, Professionalisierung, Wachstumssegmente „(Fast) Casual Dining“ und „Take-away“, Bedeutungszuwachs Gastronomie und Entertainment, „Neue Urbanität“; Lifestyle-Gastronomie)
- Entwicklungen auf der Nachfrageseite (u.a. demografischer Wandel, Haushaltsgröße, Polarisierung der Gesellschaft, steigende Ausgaben im Bereich Außer-Haus-Konsum)

#### **Lageprofile**

- Qualitative Charakterisierung der einzelnen Innenstadtlagen hinsichtlich städtebaulicher (u. a. Barrieren, Plätze/Freiflächen, städtebauliches Erscheinungsbild) und funktionaler (u. a. Kristallisationspunkte, Frequenzstärke, Branchenmix, Gastronomie) Einflussfaktoren
- *optional, sofern Innenstadtqualitäts-Check (LB 5a) beauftragt: lagespezifische Darstellung der baulich-gestalterischen Qualität (z. B. Stadtmobiliar, Begrünungselemente, Barrierefreiheit) und atmosphärischen Qualität des öffentlichen Raums (z. B. Beleuchtung, soziale Kontrolle, Verweilqualität)*
- Lagespezifische Stärken-Schwächen-Analyse
- Handlungsempfehlungen zur Profilierung der einzelnen Innenstadtlagen und zur Stärkung der Funktionsstruktur der gesamten Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung der Gastronomie

- Übersichtliche Darstellung in Form von Quartiers-Steckbriefen

### Location-Equalizer

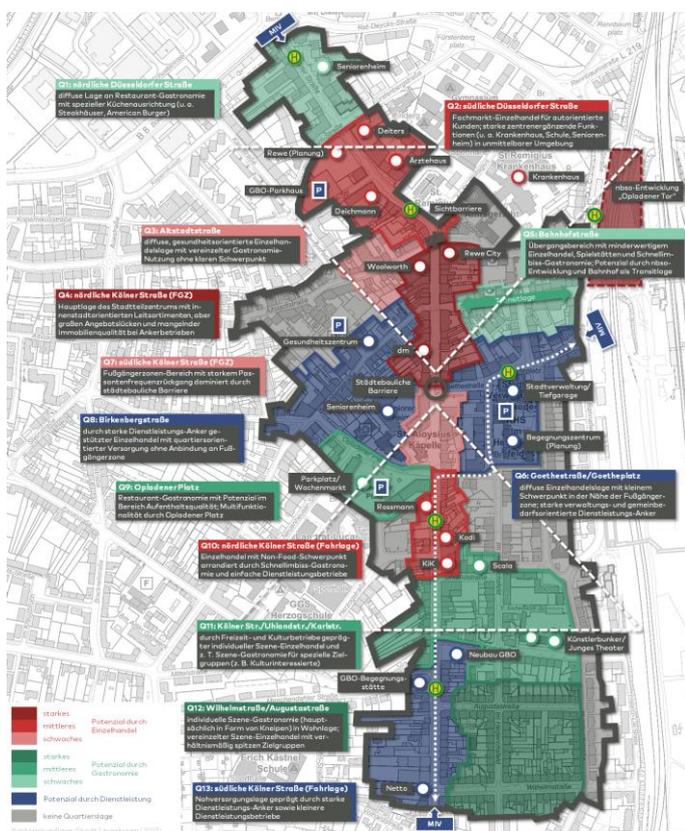
- Charakterisierung der Lagen hinsichtlich ihrer Lagepotenziale für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit etc.
- Differenzierung nach Eignung für generalistisch/standardisierte bzw. spezialisierte Angebote (differenzierte Bewertung für den Bereich der Gastronomie)
- Aufbereitung in Form schnell zu erfassender und vergleichbarer Übersichten

### Karte der Innenstadtlagen

- Differenzierung der Innenstadt nach unterschiedlichen Lagebereichen
- Darstellung von Ankernutzungen, der verkehrlichen Anbindung (ÖPNV-Haltestellen, Parkplätze etc.) und städtebaulich-funktionaler Barrierewirkungen
- Kurzbeschreibung der prägenden Eigenschaften der einzelnen Lagen unter Berücksichtigung der Lagenprofile und des Location-Equalizers (d. h. der Lagepotenziale)
- Prägnante Darstellung in Form farblicher Hervorhebung der einzelnen Lagen

### Ergebnisdarstellung

- Lagespezifische Entwicklungsempfehlungen und Entwicklungspotenziale in Steckbriefform unter besonderer Berücksichtigung der Gastronomie
- Entwicklungsempfehlungen unter Berücksichtigung von Kopplungs- und Synergieeffekten (unter besonderer Berücksichtigung der Gastronomie)
- Kartografische Darstellung in Form einer Quartierskarte



Quartiersbeschreibung – Quartier Nr. 2 – Südliche Düsselstraße	
<b>Städtebauliche Einflussfaktoren</b>	
Barrieren	Derzeit Baustelle REWE Neubau
Frequenzfluss/Zäsuren	Bessere Laufbeziehungen auf der südlichen Straßenseite durch barrierearme Anbindung an Fußgängerzone (Seite REWE-Neubau)
Plätze/Freiflächen/Sichtbarkeit	Keine Plätze/ Freifläche vor St. Remigius/ Gute Sichtbarkeit der Ladenlokale
Erscheinungsbild	Übersichtlich, aufgeräumt, breite Bürgersteige, teilweise behindertengerechte Straßenübergänge
<b>Funktionale Einflussfaktoren</b>	
Kristallisationspunkte	Deichmann, Center Shop, saisonal Deiters (REWE zukünftig als Hauptfrequenz-Anker) und GBO-Haus als Medizin- und Dienstleistungszentrum
Frequenzstärke	Derzeit stärkere Frequenz durch MIV (zukünftig durch REWE als Anker gesteigerte Fußgängerfrequenz)
Branchenmix	Großflächiger Einzelhandel: Centershop, Deichmann, Deiters (und zukünftig REWE); ansonsten überwiegend täglicher Bedarf
Multifunktionalität	Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Gesundheit
<b>Augenscheinliche wesentliche Stärken und Schwächen des Quartiers</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Ankerbetriebe (insbesondere REWE-Neubau)</li> <li>GBO-Haus (Wohnen und Gewerbe)</li> <li>Gesundheitsdienstleistungen</li> <li>Anbindung an GBO-Parkhaus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zäsurwirkung der Düsselstraße durch hohe PKW-Frequenz</li> </ul>
<b>Potenzial des Quartiers, Positionierung und Entwicklungshinweise</b>	
<b>Quartier mit Verbesserungspotenzial</b>	
Positionierung: Fachmarktlage mit Anbindung an die Hauptlage und Anbieter der Gesundheitswirtschaftsbetriebe	
Entwicklungshinweise:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Infostele bzw. großformatige Karte zum Leitsystem und Innenstadt-Angebot im GBO-Parkhaus</li> <li>Insbesondere neuen REWE im Ankerleitsystem ausweisen</li> <li>Anschließungspotenziale im Bereich Gesundheit nutzen z. B. Orthopädie</li> <li>Laufbeziehungen zwischen nördlicher Fußgängerzone Kölner Straße und Düsselstraße induzieren durch z. B. Wegweisung, Motivbilder, künstlerische Installationen wie <i>Murals</i>, ...</li> <li>Alternative Entwicklungspotenziale von großflächigem Einzelhandel Deichmann und Center Shop im Fall von Flächenaufgaben prüfen:</li> <li>Priorität 1: Lagestabilisierender großflächiger Einzelhandel</li> <li>Priorität 2: Großflächige Ankergastronomie (Indoor-Konzepte, z. B. Sushi)</li> <li>Südliche Seite des Bürgersteigs als Gegengewicht zur Neuentwicklung am Opladener Tor stabilisieren</li> </ul>	

Abbildung: Beispielhafte Darstellung von Quartiersgliederungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.



ÖPNV-Haltestellen, Radstellplätze) in das Lagegefüge

- Bewertung des Informations- und Orientierungskonzeptes (sowohl physisch als auch digital)
- Berücksichtigung der **unterschiedlichen Perspektiven** von Verkehrsteilnehmern (insb. Pkw-Fahrer, ÖPNV-Nutzer, Radfahrer, Fußgänger, Lieferverkehr) und Besuchsgründe (u. a. Pendler, Schüler, Kunden, Freizeitbesucher, Anwohner)

#### **Handlungsempfehlungen**

- Darstellung in Form übersichtlicher Steckbriefe und Tabellen
- Benennung von verkehrspolitischen und stadtgestalterischen Leitlinien für eine erreichbare Innenstadt (u. a. zu den Bereichen Leistungsfähigkeit, Multifunktionalität, Flexibilität, Multimodalität, Konfliktvermeidung, Komfort)
- Benennung von spezifischen Entwicklungszielen und Maßnahmen gegliedert nach unterschiedlichen Handlungsfeldern zur Verbesserung der Innenstadtqualitäten
- Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit unter Berücksichtigung von Aufenthaltsqualität und Stadtgestaltung
- u. a. Handlungsempfehlungen zu Stellplatzanlagen (Anzahl, Lage, Qualität, Dimensionierung), Fußwegeverbindungen, Radverkehrsangebote, ÖPNV-Erreichbarkeit, Transparenz von Besucher-/Fahrgastinformation
- Abwägung von möglichen Zielkonflikten (z. B. innerstädtische Erlebnis- und Aufenthaltsqualität auf der einen Seite, innerstädtische Erreichbarkeit auf der anderen Seite)



Abbildung: Wandel des Mobilitätsverhaltens

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

#### **LB 5c) Innenstadtqualitäts-Check (optional)**

- Detailanalyse der Haupt- und Nebenlagen der Kitzinger Innenstadt
- Erfassung von baulich-gestalterischen sowie atmosphärischen Qualitäten des öffentlichen und z. T. privaten Raums

#### **Stärken-Schwächen-Analyse**

- Darstellung der **baulich-gestalterischen** Stärken und Schwächen des **öffentlichen Raums** in der Innenstadt (z. B. Stadtmobiliar, Begrünungselemente, Barrierefreiheit)
- Darstellung der **atmosphärischen** Stärken und Schwächen des **öffentlichen Raums** in der Innenstadt (z. B. Beleuchtung, soziale Kontrolle, Verweilqualität)
- Darstellung der **baulich-gestalterischen** Stärken und Schwächen des **privaten**

***Raums** in der Innenstadt (z. B. Bausubstanz, Handelsfassaden)*

- *Darstellung der **atmosphärischen** Stärken und Schwächen des **privaten Raums** in der Innenstadt (z. B. Ensemblewirkung, Warenpräsentation)*
- *Darstellung in Form übersichtlicher Steckbriefe und Tabellen*

#### **Handlungsempfehlungen**

- *Benennung von spezifischen Entwicklungszielen und Maßnahmen gegliedert nach unterschiedlichen Handlungsfeldern zur Verbesserung der Innenstadtqualitäten*
- *ggf. Präzisierung der Entwicklungsziele für ausgewählte Quartiere und/oder Straßengemeinschaften*
- *Benennung von Anspruchs- und Akteursgruppen zur Umsetzung der Maßnahmen*
- *Qualitative Bewertung der Maßnahmen nach zeitlichem und finanziellen Aufwand sowie Handlungspriorität*

Weitere optionale Offline-Strategien für die Kitzinger Innenstadt wie

- Markenportfolioanalyse
- Potenzialfinder
- Marketing-Check
- Online-Check / Online-Risiko-Analyse

werden bei Bedarf gerne gesondert angeboten.

## **LB 6) ERARBEITUNGSPROZESS, DOKUMENTATION**

siehe Kapitel 4 und 5

# 4

## Prozessgestaltung und Partizipation

Die Untersuchungen zur Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Kitzingen richten sich an alle Akteure der Stadtentwicklung: an Politik und Verwaltung ebenso wie an Private, Gewerbetreibende, Eigentümer sowie an die Bürgerschaft. Für eine erfolgreiche Umsetzung der strategischen Ansätze sind eine Transparenz in der Erarbeitung und eine Mitbestimmung der Zivilgesellschaft empfehlenswert.

Stadt + Handel veranschlagt eine Bearbeitungszeit (bis zur Vorlage des Berichtsentwurfes) von **rd. 6 - 9 Monaten** nach Beauftragung (abhängig von Beteiligungsformaten und optionalen Leistungsbausteinen).

Die folgenden Partizipationselemente sind im Angebot inkludiert:

- **Abstimmungsgespräche mit Fachämtern und Behörden (2 Termine):** Hier werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung in der jeweiligen Erarbeitungsphase abgestimmt und die darauffolgenden Schritte (auch ggf. Beteiligung weiterer Zielgruppen) vorbereitet.
- **Projektbegleitender Arbeitskreis (2 Termine):** Die Zusammensetzung des Arbeitskreises erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber auf Basis der bestehenden Strukturen und den Erfahrungen aus bisherigen Konzepterarbeitungen. Die Einbindung bspw. der IHK, EHV, des Landkreises, der Fraktionen, lokaler Gewerbetreibender sowie der Gutachter ist vorgesehen. Der Sitzungsrhythmus orientiert sich am Fortgang der Arbeiten inkl. Vor- und Nacharbeiten durch Stadt + Handel.
- **Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit/Bürgerveranstaltung (1 Termin)** inkl. Vor- und Nacharbeiten, mit zweiter Person als Moderator (s. dazu auch Projektteam)
- **Präsentation des Konzeptes in den politischen Gremien (2 Termin)**
- Vorbereitung und Unterstützung in der Presse und Öffentlichkeitsarbeit, zur Verfügung stellen von Pressetexten, etc.
- Regelmäßige, auftragsbezogene Kommunikation per Telefon/E-Mail
- Unterstützung der Stadt bei der Abwägung im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit (4 Stunden inkludiert)

Für die beauftragten Veranstaltungsformate und Beteiligungsmethoden übernimmt Stadt + Handel folgende Leistungen:

	Vortrag	Moderation	Vor-/Nach- bereitung	Materialien- übergabe	Medium
<b>Abstimmung mit dem Auftraggeber</b>	ja	-	ja	ja	Folien
<b>Unterstützung bei der Pressearbeit</b>	-	-	-	ja	Vorlagen
<b>Arbeitskreise</b>	ja	ja	ja	ja	Folien
<b>Öffentlichkeitsveranstaltung (OPTIONAL)</b>	ja	sofern beauftragt		ja	Folien
<b>Präsentation in den politischen Gremien</b>	ja	-	ja	ja	Folien

**Abbildung 6: Leistungen von Stadt + Handel bei Veranstaltungsformaten und Beteiligungsmethoden**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# 5 Dokumentation

Die Darstellung sämtlicher Ergebnisse erfolgt in übersichtlicher und leicht nachvollziehbarer Form unter zu Hilfenahme von je nach Inhalt textlichen, tabellari-schen und grafischen/kartografischen Aufbereitungen. Die Aufbereitung und Übergabe an den Auftraggeber erfolgt wie folgt:

- Die erfassten Bestandsdaten in georeferenzierter Form.
- Die Präsentationen aus den Arbeitskreisen, Öffentlichen Veranstaltungen, Ab-stimmungsterminen und politischen Gremien als pdf-Datei.
- Der Endbericht als Druckvorlage als pdf-Datei (per E-Mail/Dateitransfer).
- Drei gedruckte und gebundene Exemplare des Endberichts (farbig).
- Die erfassten Bestandsdaten als Excel-Datenbank.
- *optional: Eine Kurzfassung des Konzepts mit den wesentlichen analytischen Ergebnissen und konzeptionellen Zielaussagen auf rd. 10 bis 15 Seiten in über-sichtlicher und leicht nachvollziehbarer Form für die Vermittlung gegenüber potenziellen Investoren*
- *optional: Vektor-/Geodaten zur Abgrenzung von ZVB (shape-Files).*
- *optional: Unterstützung der Verwaltung bei der Ausarbeitung einer Beschluss-vorlage aus dem Konzept.*

# 6

## Firmenprofil

Auftragnehmer ist das Büro Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH.

**Neue Wege. Klare Pläne.** Der Schwerpunkt des Büros Stadt + Handel liegt in der Konzeptions- und Gutachtenerstellung für Markt- und Standortfragen: Zentral stehen darin Aspekte der Stadt- und Zentrenentwicklung und der integrativen Verknüpfung von Handelsforschung mit anderen Handlungsfeldern der Stadtplanung. Insbesondere die Sicherung und Stärkung der städtebaulich-funktional geprägten zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung ist fortwährend Anliegen und Ziel der durchgeführten konzeptionellen und gutachterlichen Arbeit. Im besonderen Fokus steht dabei seit einigen Jahren die (Neu-)Positionierung und Profilierung von Stadt- und Ortszentren als belebte und urbane Zentren – auch jenseits klassischer Handelsfunktionen.

**Bundesweit vor Ort.** Stadt + Handel ist an den 4 Standorten in Dortmund, Hamburg, Karlsruhe und Leipzig für Sie „vor Ort“. Die regionale Verankerung und Vernetzung, schnelle Reaktionszeiten und die Kenntnis der „lokalen Sprache“ sind uns besonders wichtig.

**Unser Kapital – unsere Mitarbeiter.** Stadt + Handel beschäftigt derzeit 50 Mitarbeiter. Die Qualifikation umfasst Geographen, Stadt- und Raumplaner, Stadtentwickler, Kommunikationswissenschaftler, Marketing-Spezialisten und Sozialwissenschaftler. Im hier relevanten Fachgebiet „Städtebauliche Entwicklungskonzepte“ sind 20 Mitarbeiter beschäftigt. Stadt + Handel setzt zur Sicherung der Qualität ausschließlich festangestelltes Personal ein, eine Bearbeitung durch freie Mitarbeiter findet nicht statt. Für außerordentlich umfangreiche Projekte bestehen darüber hinaus Vereinbarungen für gegenseitige personelle Unterstützung wissenschaftlicher Mitarbeiter mit einigen Kooperationspartnern, hierüber findet im Einzelfall grundsätzlich eine Abstimmung mit dem Auftraggeber statt.

**Qualität durch Vernetzung und Kooperation.** Stadt + Handel verfügt über enge fachliche Kontakte zu Handelsunternehmen (von Einzelunternehmern bis hin zu Handelskonzernen), Projektentwicklungsgesellschaften, Stadtplanungsämtern, Stadtmarketingorganisationen, Wirtschaftsförderungsgesellschaften, zu Genehmigungsbehörden und zahlreichen Industrie- und Handelskammern sowie Einzelhandelsverbänden. Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für spezielle Zuarbeiten, Erhebungen, Befragungen oder Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler), Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

**Objektiv, transparent und individuell liefern wir zukunftsfähige Lösungen für Ihren Standort!**

# 7

## Projektteam

Für die Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes wird angesichts der spezifischen Fragestellungen ein Bearbeitungsteam zusammengestellt, welches durch die jeweiligen Qualifikationen der Mitarbeiter über eine **intensive Regional- und Vor-Ort-Kennntnis**, fundierte Kenntnisse zu **städtebaulichen, bauplanungsrechtlichen** und **landesplanerischen** Fragestellungen, Kompetenzen zu Fragestellungen rund um **Nahversorgungs- und Zentrenentwicklungsaspekte** und **Beteiligungs- bzw. Moderationskompetenz** verfügt.

### Projektverantwortung

#### DIPL.-ING. MARC FÖHRER

Die Projektverantwortung übernimmt **Herr Dipl.-Ing. Marc Föhrer**. Herr Föhrer ist seit April 2007 geschäftsführender Gesellschafter im Büro Stadt + Handel. Dipl.-Ing. Raumplanung, Studium der Raumplanung in Dortmund, seit 2001 in der Stadtplanung tätig, unter anderem in den Büros iku GmbH, Dortmund (Moderation für öffentliche und private Auftraggeber) sowie als Projektleiter bei Junker und Kruse, Dortmund (seit 2004); seit April 2007 geschäftsführender Gesellschafter im Büro Stadt + Handel. Seine Arbeitsschwerpunkte liegen im Bereich von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sowie deren Fortschreibungen/ Überprüfungen; Bewertung der Ansiedlung von Factory-Outlet- und Einkaufszentren, Plausibilitätsüberprüfungen von Verträglichkeitsgutachten, landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten.



In den vergangenen Jahren leitete er eine Vielzahl von Nahversorgungs-, Einzelhandels- und Zentrenkonzepten im gesamten Bundesgebiet.

Herr Föhrer ist seit 2016 Fachreferent beim VHW zum Thema Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten und seit 2019 zum Thema Nahversorgungskonzepte.

Aufgaben im Projekt: Projektverantwortung

---

#### KURZVITA DIPL.-ING. MARC FÖHRER

Dipl.-Ing. Raumplanung, Studium der Raumplanung in Dortmund, seit 2001 in der Stadtplanung tätig, unter anderem in den Büros iku GmbH, Dortmund (Moderation für öffentliche und private Auftraggeber) sowie als Projektleiter bei Junker und Kruse, Dortmund; seit April 2007 geschäftsführender Gesellschafter im Büro Stadt + Handel.

Arbeitsschwerpunkte: Einzelhandelskonzepte; Bewertung der Ansiedlung von Factory-Outlet- und Einkaufszentren, Plausibilitätsüberprüfungen von Verträglichkeitsgutachten, landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten.

---

## Standortleitung Karlsruhe und Projektleiter

### GEOGR. M.A. ANDREAS Q. SCHUDER

---

Die Projektleitung übernimmt Herr **Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder**. Herr Schuder ist als Standortleiter Karlsruhe mit den regionalen Strukturen in Bayern und durch die Leitung des EHK Kitzingen 2012 bestens mit den Strukturen in Kitzingen vertraut. Herr Schuder ist seit 2005 stadtplanerisch tätig, seit 2007 bei Stadt + Handel und seit 2010 Standortleiter Karlsruhe. Herr Schuder verfügt über umfassende Erfahrungen in der Erarbeitung städtebaulicher Entwicklungskonzepte bzw. deren Fortschreibung.



Ein weiterer Schwerpunkt seiner Arbeit bei Stadt + Handel seit 2007 liegt im Bereich städtebaulicher und landesplanerischer Verträglichkeitsanalysen sowie deren Plausibilitätsprüfungen.

Herr Schuder ist aufgrund seiner Beratungstätigkeit intensiv mit den Strukturen und Arbeitsweisen öffentlicher Dienstleitungen vertraut. Insbesondere durch die Vielzahl klein-, mittel- und großstädtischen konzeptionellen Begleitungen verfügt er über umfangreiche Erfahrungen in der Koordination komplexer Abstimmungsprozesse.

Aufgaben im Projekt: inhaltliche Projektleitung, Terminwahrnehmung

---

### KURZVITA GEOGR. M.A. ANDREAS Q. SCHUDER

Geogr. M.A., Studium der Geografie und Geschichte in Freiburg, bis 2007 tätig für die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) in Ludwigsburg, seit 2007 Mitarbeiter im Büro Stadt + Handel. Seit 2010 Standortleitung Karlsruhe.

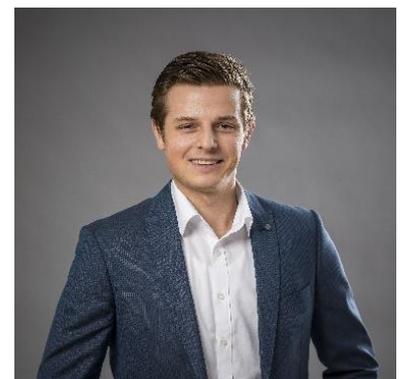
Arbeitsschwerpunkte: Einzelhandels-/Nahversorgungs-/Zentrenkonzepte, landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalysen, Plausibilitätsgutachten, Organisator von Fachveranstaltungen sowie Fachreferent (z. B. IHK Nürnberg; IHK Karlsruhe; IHK Pfalz; IHK Rhein-Neckar).

---

## 1. Projektbearbeitung und stellvertretende Projektleitung

### DR. RER NAT. FABIAN SCHUBERT

Die erste Projektbearbeitung und stellvertretende Projektleitung übernimmt Herr **Dr. Fabian Schubert**. Herr Dr. Schubert verfügt über umfassende Erfahrungen in der Erarbeitung städtebaulicher Entwicklungskonzepte, Innenstadtentwicklungskonzepte, Einzelhandelskonzepte und Verträglichkeitsanalysen. Durch die Erarbeitung der Studie zur verkehrlichen Erreichbarkeit der innerstädtischen Wirtschaft anhand ausgewählter Ober- und



Mittelzentren der Region Rhein-Neckar für die IHK Rhein-Neckar ist Dr. Schubert auch mit Fragestellungen der innerstädtischen Erreichbarkeit sehr gut vertraut.

**Aufgaben im Projekt:** inhaltliche Projektbearbeitung (Schwerpunkt Innenstadt), stellvertretender Projektleiter

---

## KURZVITA DR. RER NAT. FABIAN SCHUBERT

Diplom-Geograf, Studium der Geographie in Gießen. 2009 Mitarbeiter in der Stabsstelle Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung in Limburg an der Lahn, 2010-2014 Promotion sowie wissenschaftlicher Mitarbeiter und Dozent am Institut für Geographie der Justus-Liebig-Universität Gießen mit den Schwerpunkten Innenstadt-/Einzelhandelsentwicklung, Markt-/Standortanalysen, Marktforschung, geographische Handelsforschung, Quartiersgemeinschaften (Business Improvement Districts) und Immobilienwirtschaft. Von 2011-2013 gutachterliche Tätigkeiten für verschiedene Auftraggeber aus dem Immobilienbereich. Seit 2014 Mitarbeiter im Büro Stadt + Handel.

Arbeitsschwerpunkte: Einzelhandelskonzepte, landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalysen, Standort- und Strukturanalysen, Innenstadtentwicklungskonzepte, Forschung und Vortragstätigkeiten

---

## 2. Projektbearbeitung

### LENA DEHOF, M.SC.

Die Projektbearbeitung übernimmt Frau Lena Dehof (Stadt + Handel, Standort Karlsruhe). Sie verfügt über intensive Erfahrungen im Bereich der Erarbeitung oder Fortschreibung kommunaler Einzelhandelskonzepte im gesamten Bundesgebiet. Ein weiterer Schwerpunkt ihrer Tätigkeit bei Stadt + Handel liegt im Bereich landesplanerischer und städtebaulicher Verträglichkeitsfragestellungen. Sie setzte sich im Rahmen ihres bisherigen beruflichen Werdegangs intensiv mit den Themengebieten Einzelhandel und Kommunalentwicklung sowie Stadt- bzw. Citymanagement auseinander.



Aufgaben im Projekt: inhaltliche Projektbearbeitung / Projektmanagement.

---

## KURZVITA M.SC. LENA DEHOF

M.Sc. der Stadt- und Regionalentwicklung, Studium an der Technischen Universität Kaiserslautern. 2017 Praktikum bei Stadt + Handel, seit 01/2018 wissenschaftliche Hilfskraft Stadt + Handel, seit 10/2018 Mitarbeiterin im Büro Stadt + Handel, seit 5/2019 Citymanagerin/Quartiersmanagerin (IHK).

Arbeitsschwerpunkte: Einzelhandels-/Nahversorgungs-/Zentrenkonzepte, landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalysen, Citymanagement.

---

## Moderation/Beteiligung

### ANNE KRAFT, M.A.

Für Konzeption, Moderation und Nachbereitung insb. bei der öffentlichen Veranstaltungen wird die Beteiligungsexpertin **Frau Anne Kraft** eingebunden.

Studium der Regional- und Stadtentwicklung in Utrecht (NL) und Bochum. 2011 - 2013 tätig bei der Stadt Leipzig als Fachreferentin des Baubürgermeisters und Gebietsverantwortliche SSP Grönu, Tätigkeitsschwerpunkte u. a.: Konzeption und Durchführung von Bürgerbeteiligungsformaten, Antragstellung und eigenverantwortliche Durchführung verschiedener Gebietsförderprogramme der Stadterneuerung (u. a. Soziale Stadt, Stadtumbau Ost), Erstellung und Management strategischer Entwicklungskonzepte/Maßnahmen- und Finanzierungspläne/ Fördermitteleinsatz, fachliche Analysen. Davor, zuletzt als Geschäftsführerin, bei der Landesinitiative StadtBauKultur NRW (2008-2011), Tätigkeitsschwerpunkte u. a.: Projektleitung ausgewählter Projekte auch im Rahmen der Europäischen Kulturhauptstadt RUHR.2010 (z. B. Temporäre Stadt an besonderen Orten) und Nationalen Stadtentwicklungspolitik (SEHEN LERNEN), Umsetzung von Publikationen, Diskussionsveranstaltungen, Workshops, Kongressen, Vorträgen, Fachartikeln und Moderationen. Projektmanagement bei der Bertelsmann Stiftung im Projekt „mitWirkung!“ (2007-2008) und Leitung der Interessengemeinschaft Boulevard, Bochum (2006-2007). Umfangreiche Erfahrungen in der Erstellung von Integrierten Handlungskonzepten, Durchführung von Partizipationsformaten, Steuerung von Stadtumbauprozessen. Arbeitsschwerpunkte: Innenstadtentwicklung, Partizipations- und Kommunikationsprozesse, Städtebauförderung, Städtebau.



Ausgewählte Referenzen (Moderation und Konzeption von Beteiligungselemente innerhalb von Einzelhandelskonzepten):

- Ochtrup (Leitbildbegleitung)
- Lotte (Bürgerinformationsveranstaltung /-workshops)
- Münster (Bürgerinformationsveranstaltungen)
- Oberhausen (Stadtteilworkshops)
- Berlin Pankow (Bürgerforen)

Des Weiteren ist Frau Kraft leitend in zahlreichen City-Management-Projekten eingebunden und dort maßgeblich für die Beteiligung lokaler Akteure verantwortlich (u.a. Wesseling, Vreden, Plettenberg, Wülfrath).

**Aufgaben im Projekt:** Beteiligungskonzeption/-moderation.

# 8 Kostenkalkulation

Stadt + Handel bietet die Erarbeitung der beschriebenen Leistungen wie folgt an. Der Kostenkalkulation (Nebenkosten sowie Reise- und Übernachtungskosten sind inkludiert) liegt ein gemittelter Stundensatz von 75,00 Euro, der auf folgenden Stundensätzen basiert, zugrunde:

- **Projektverantwortung** 115 Euro
- **Projektleitung** 95 Euro
- **Projektbearbeitung** 70 Euro
- **Erhebung vor Ort/Assistenz** 50 Euro

Die Kosten für die Fortschreibung des **Einzelhandelskonzepts** sowie für die **Offline-Strategien für die Kitzinger Innenstadt** stellen sich wie folgt dar:

<b>Inhaltliche Fortschreibung Einzelhandelskonzept (LB 1 - 3d sowie LB 3g - 3i):</b>
12.000,00 Euro netto
<b>Analyse, Potenzial-/Tragfähigkeitsanalyse Marshall Heights (LB 3e):</b>
4.900,00 Euro netto
<b>Analyse, Potenzial-/Tragfähigkeitsanalyse ehem. Bahnhof Etwashausen (LB 3f):</b>
4.900,00 Euro netto
<b>Vertiefende Standortempfehlungen Schwalbenhof (LB 4a):</b>
1.800,00 Euro netto
<b>Vertiefende Standortempfehlungen Dekanatszentrum (LB 4b):</b>
1.800,00 Euro netto
<b>Beteiligung und Dokumentation</b>
9.440,00 Euro netto
(inkl. öffentliche Informationsveranstaltung mit <u>separater</u> Moderatorin) <sup>6</sup>
<b>Innenstadtprofilierung inkl. Gastronomie</b>
4.320,00 Euro netto
<b>EINZELHANDELSKONZEPT GESAMT:</b>
<b>39.160,00 Euro netto</b>
zzgl. 16 % Mehrwertsteuer 6.265,60 Euro MwSt.
<b>45.425,60 Euro brutto</b>

Im Falle einer Änderung der MwSt. ändert sich die Bruttosumme entsprechend.

<sup>6</sup> Öffentliche Informationsveranstaltung mit separater Moderatorin (Teilnahme Projektleiter oder -bearbeiter + Moderatorin, inkl. rd. 2 Std. Vor-/Nachbereitung sowie Nebenkosten) 2.240,00 (netto).

Die Kosten für beschriebenen Optionsbausteine werden nachfolgend aufgezeigt. Über die Kosten möglicher weiterer optionaler Bausteine können wir Ihnen gerne Auskunft erteilen.

<b>Empirische Leistungsoptionen im Rahmen des Einzelhandelskonzepts</b>				
<b>LB</b>	<b>Angebotene Leistungsoptionen</b>	<b>Stunden</b>	<b>Euro (netto)</b>	<b>Euro (brutto)</b>
<b>2a</b>	<i>Durchführung von schriftlichen Händlerbefragungen</i>	pauschal	2.180,00	2.594,20
<b>2b</b>	<i>Telefonische Haushaltsbefragung in Kitzingen (300)</i>	pauschal	5.200,00	6.188,00
<b>2b</b>	<i>Online-Befragung</i>	pauschal	2.500,00	2.975,00
<b>4c</b>	<i>Vertiefende Standortempfehlungen ehemaliges Kaufhaus Stork</i>	pauschal	1.800,00	2.142,00

<b>Optionen Offline-Strategien für die Kitzinger Innenstadt</b>				
<b>LB</b>	<b>Angebotene Leistungsoptionen</b>	<b>Stunden</b>	<b>Euro (netto)</b>	<b>Euro (brutto)</b>
<b>5b</b>	<i>City-Kompass</i>	pauschal	2.880,00	3.427,20
<b>5c</b>	<i>Innenstadtqualitäts-Check</i>	pauschal	2.880,00	3.427,20

Zusätzliche Arbeitskreissitzungen (2 Termine im Angebot inkludiert) werden für pauschal 1.200,00 Euro angeboten.

Der Gutachter verpflichtet sich für weitere vom Auftraggeber veranlasste Termine nach Absprache zur Verfügung zu stehen. Termine werden aufwandsbezogen abgerechnet (jeweils zzgl. Reisekosten von 0,50 Euro/km; zzgl. der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültigen MwSt.).

Das Honorar für die tatsächlich beauftragten Leistungsbausteine wird zu den jeweiligen Leistungsschritten fällig. Stadt + Handel schlägt folgenden Zahlungsplan vor:

- **30 %** nach Auftragsvergabe
- **30 %** nach Vorstellung von Zwischenergebnissen
- **30 %** nach Berichtsübergabe im Entwurf
- **10 %** nach Billigung durch Auftraggeber

Die konkreten Abschlagszahlungen sind zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer zu Projektbeginn vereinbaren.

## Erklärung zur unmittelbaren Übernahme der Leistungen nach Auftragsvergabe

Stadt + Handel ist in der Lage, im Falle einer Beauftragung unmittelbar nach Auftragserteilung die übertragenden Leistungen zu übernehmen. Innerhalb von sechs Monaten kann so ein abgestimmtes Ergebnis erlangt werden.

## Nachweis der ausreichenden Präsenz am Erfüllungsort

Stadt + Handel gewährleistet eine im Rahmen des angebotenen Beteiligungsumfanges flexible Vor-Ort-Präsenz am Ausführungsort. Stadt + Handel ist als Gutachterbüro bundesweit tätig. Diesbezüglich ist es betrieblicher Grundsatz, die Präsenz in allen von Stadt + Handel betreuten/beratenden Städten/Gemeinden und Regionen zu vergleichbaren Konditionen und Rahmenbedingungen sicherstellen zu können.

## Technische Ausstattung

Stadt + Handel verfügt über die für die Erbringung der Leistungen erforderliche technische Ausstattung. Dies kann durch Abfragen in allen genannten Referenzprojekten bestätigt werden.

## Korrekturschleife

Hinweis: Die Kalkulation beinhaltet – soweit nichts anderes angegeben wurde und zusätzlich zu den Abstimmungen mit dem Auftraggeber – für die Korrektur des Endproduktes eine Korrekturschleife.

## Leistungsfähigkeit des Büros

Der Umsatz des Büros<sup>7</sup> lag in den vergangenen Jahren

2016: rd. 2.400.000,00 Euro brutto

2017: rd. 2.800.000,00 Euro brutto

2018: rd. 3.200.000,00 Euro brutto

Der Anteil des Umsatzes in mit der hier angebotenen Leistung vergleichbaren Bereichen lag bei rd. 60 %.

## Darstellung der Verknüpfungen mit anderen Unternehmen

Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler), Hörder Hafenstraße 11 D - 44263 Dortmund) als Nachunternehmer (s.u.).

<sup>7</sup> Seit dem 01.01.2016 erbringen wir unsere stadtplanerischen Leistungen durch die „Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH“. Vor dem 01.01.2016 hat das Büro derartige Leistungen als „Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR“ erbracht. Mit dem Übergang der stadtplanerischen Leistungen zur „Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH“ sind sämtliche mit diesen Aufgaben betrauten Mitarbeiter sowie alle für die Erbringung relevanten stadtplanerischen Inhalte, Materialien und Prozesse in die „Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH“ übergegangen. Die nachfolgend aufgeführten Angaben zu dem Umsatz und Referenzen beziehen sich daher auf die Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR.

### **Leistungserbringung durch andere Unternehmen**

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für spezifische Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

### **Die optional angebotene tel. Haushaltsbefragungen werden durchgeführt durch**

prolytics market research GmbH, Westfalendamm 251, D-44141 Dortmund

E-Mail: [info@prolytics-mr.de](mailto:info@prolytics-mr.de)

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Michael Groß

Registergericht: Amtsgericht Dortmund Registernummer: HRB 26070

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 291823409

# 10 Sonstiges

Der Anbieter geht davon aus, dass ihm die zur Erstellung des Gutachtens erforderlichen gemeindlichen Unterlagen vom Auftraggeber zeitgerecht und kostenfrei (z. T. auch auf Datenträgern) zur Verfügung gestellt werden.

Dortmund/Karlsruhe, 21.10.2020



**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

Geschäftsführung  
Stadt + Handel



**Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder**

Standortleitung Karlsruhe  
Stadt + Handel

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43