

A234709

10/2023

Angebot

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzept
für die Stadt Hennef (Sieg) 2024**



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

ANBIETER

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-
nummer HRB 33826
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

ANSPRECHPARTNER

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
schuder@stadt-handel.de

STAND

19.10.2023

AUFTRAGGEBER

Stadt Hennef (Sieg)

Stadtbetriebe Hennef
Eigenbetriebsähnliche Einrichtung
Fachbereich Stadtentwicklung,
Liegenschaften Wirtschafts-
förderung, Tourismus
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef (Sieg)

FOTONACHWEIS

Titelseite

<https://commons.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.

Ausgangssituation und Aufgabenverständnis

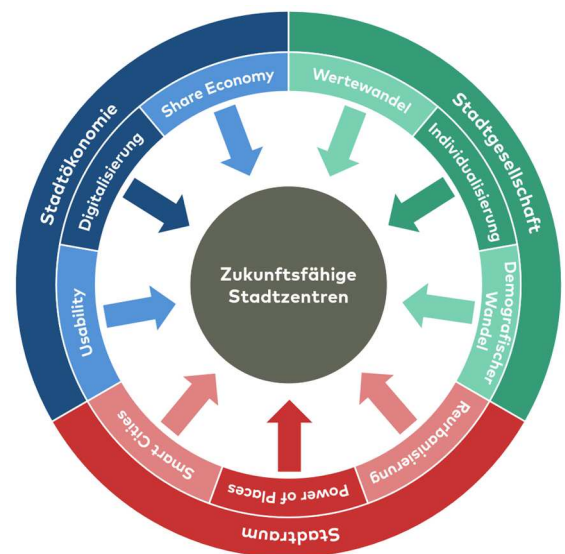
Zentren sind *die* Orte der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität. Doch die aktuellen sozio-ökonomischen, technischen und räumlichen Transformationsprozesse – allen voran die **Digitale Transformation** – und disruptiven Ereignisse – **Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg etc.** – verändern alles, vieles davon grundlegend. Der Online-Handel ist dabei ein besonders einfach herzustellender Zusammenhang. Die Veränderungen gehen jedoch weit darüber hinaus.

Auf der einen Seite führt der **gesellschaftliche Wandel** zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum – Besucher und Bewohner von morgen haben in einer zunehmend virtuellen Welt ein tieferes Bedürfnis nach dem Erlebnis des Physischen, Authentizität und lokalem Kontext. Auf der anderen Seite führt die **Digitalisierung** zu höheren Ansprüchen an die „Nutzerfreundlichkeit“ von Städten – dazu zählen u. a. die digitale Sichtbarkeit, die verkehrliche Erreichbarkeit (inkl. Lesbarkeit des Stadtraums) und die Verbesserung der Servicequalität – auch abseits von gewerblichen Nutzungen. Auch das **Raumverständnis** selbst verändert sich: Zentren wandeln sich nicht nur zu „Smart Cities“ (inkl. Anforderungen an die technische Infrastruktur), sondern fungieren auch wieder zunehmend als Wohn- und Arbeitsort. Die Devise heißt nicht nur Multifunktionalität, sondern auch **maximale Flexibilität, Erlebnisvielfalt und Multikontextualität!**

Um sich den aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen, plant die Stadt Hennef (Sieg) eine umfassende Überprüfung und Fortschreibung ihres bereits bestehenden kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2011. Das **Einzelhandelskonzept** soll an die Herausforderungen der Zukunft angepasst werden und sich inhaltlich auf die

Funktionen der verschiedenen urbanen Räume konzentrieren, dabei aber das Ziel einer nachhaltigen und ganzheitlichen Entwicklung der betroffenen Stadträume verfolgen – dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der dispersen Siedlungsstruktur der Stadt Hennef (Sieg) mit mehreren Siedlungs- und Funktionschwerpunkten. Dies bedingt einen Ansatz, der deutlich über den Einzelhandel hinausreicht und die Zentren und Stadtquartiere unter Beachtung der bestimmen Rahmenbedingungen und Trends in ihrer städtebaulichen und funktionalen Komplexität **ganzheitlich und mehrdimensional** in den Fokus rückt.

Bundesweit vor Ort. Seit über 15 Jahren. Seit seiner Gründung 2005 widmet sich Stadt + Handel bundesweit Projekten, die sich im Spannungsfeld der Stadt- und Standortentwicklung bewegen. Im Mittelpunkt unserer Arbeit steht das Selbstverständnis, sowohl für Kommunen als auch für privatwirtschaftliche Akteur:innen Problemlösungen zu entwickeln und durch Verständnis der jeweils anderen



Interessenslage eine fundierte Grundlage für eine nachhaltige Stadt- und Standortentwicklung zu schaffen. Durch unsere vier Standorte Dortmund, Hamburg, Karlsruhe und Leipzig sind wir regional verankert und vernetzt, sprechen die „lokale Sprache“ und können schnell reagieren.

Full-Service für Stadt und Standort. Wir erarbeiten Leitbilder für Innenstädte, entwickeln Partizipations- und Dialogformate, erstellen integrierte wie sektorale Fachkonzepte (wie ein Einzelhandelskonzept), schreiben Gutachten für Markt- und Standortfragen und sind im Rahmen von City- und Quartiersmanagements sowie Projektsteuerungen in über 25 Kommunen direkt vor Ort. Wir verknüpfen stadtplanerisches Denken, gutachterliche Erfahrung, Umsetzungskompetenz sowie Dialog- und Moderationsexpertise zu einer einzigartigen Mischung aus Kreativität und pragmatischem Handeln – getreu unserem Claim:

Neue Wege. Klare Pläne.



Stadtentwicklung



City- und
Quartiersentwicklung



Stadtstrategien und
Urbane Ökonomie



Partizipation



Projektentwicklung



BID und
Citymanagement



Stadtmarketing



Invest und
Assetmanagement



Kommunikation



Analytics

Stadt + Handel erarbeitet Einzelhandelskonzepte konsistent und rechtssicher.

Wir sind „up to date“ durch einen intensiven und laufenden Austausch mit vertrauten Baurechtsanwälten u. a. auf (auch eigenen, s. u.) Seminaren und in projektbezogener Zusammenarbeit.

Denn eine aktive Begleitung der Transformation der Zentren bedarf neben den zuvor benannten integrierten Ansätzen einer konsequenten, verlässlichen und letztlich **rechtsicheren Einzelhandelssteuerung im gesamten Stadtgebiet**. Die für diese Steuerung erforderlichen „Pflichtelemente“ bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden in enger Orientierung an die aktuelle und relevante Rechtsprechung erarbeitet. So ist zuletzt insbesondere die **Rechtsprechung des EuGH¹** in den Fokus gerückt. In diesem Zusammenhang sind für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts folgende Aspekte zwingend zu beachten:

- Sämtliche Regelungen müssen nachweislich städtebaulichen Zielen dienen.
- Rein absatzwirtschaftliche „Bedarfsprüfungen“ sind zu vermeiden.
- Eine zu stark am Bestand orientierte Konzeption entspricht möglicherweise nicht den Anforderungen an die Niederlassungsfreiheit/Dienstleistungsrichtlinie.
- Zu starre oder an reinen Kaufkraft- oder Zentralitätswerten orientierte Regeln

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

für die Zulässigkeit von (Nahversorgungs-)betrieben sind im Hinblick auf die europäischen Dienstleistungsrichtlinie kritisch zu sehen. Insofern ist ein städtebaulich begründetes qualifiziertes Nahversorgungskonzept essentiell.

Stadt + Handel verweist neben den zahlreichen Referenzprojekten 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“**. In beiden Fortbildungsreihen haben wir uns aktuell u.a. sehr intensiv mit der Bedeutung des Urteils des EuGH für die Fortschreibung von EHK auseinandergesetzt.

Stadt + Handel stellt die individuellen Rahmenbedingungen der Stadt Hennef (Sieg) in den Fokus der Fortschreibung. Vorliegende regionale und gesamtstädtische Planungen werden bei der Konzeption konsequent beachtet. So ist für Hennef (Sieg) insbesondere zu beachten:

- Konsequente Beachtung der GIF Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten.
- Die Profilierung und individuellen Stärken und Herausforderungen der Hennefer Innenstadt.
- Herausarbeitung der räumlichen und strukturellen Perspektiven für die ansässigen (Einzelhandels-)Unternehmen Entwicklungskonzept.
- Berücksichtigung der dispersen Siedlungsstruktur der Stadt Hennef (Sieg) mit mehreren Siedlungs- und Funktionsschwerpunkten – hieraus ergibt sich ein ausdifferenziertes Zentren- und Standortsystem mit individuellen Erfordernissen an Zentren und an die Nahversorgungsentwicklung.
- Standortbestimmung und Orientierungsleitfaden für anstehende Entscheidungen sowohl für die Verwaltung und Politik, aber auch für die (Einzelhandels-)Unternehmen.

Einbringen von besonderer Orts- und Regionalkennntnis – Stadt + Handel verfügt durch die Beratung und Betreuung von Kommunen sowie weiteren Projekten in der Region (u. a. Bonn, Troisdorf, Bergisch Gladbach, Koblenz, Betzdorf) über eine sehr gute Regionalkennntnis, woraus sich bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Synergieeffekte ergeben.

Selbstverständlich wird Stadt + Handel sämtliche der in der Angebotsaufforderung dargestellten Arbeitsschwerpunkte vollumfänglich und detailliert bearbeiten. Dies wird folgend dargestellt.

1	Ausgangssituation und Aufgabenverständnis	4
2	Inhalt	7
3	Leistungen	8
LB 1)	Aufgabenstellung und Methodik	8
LB 2)	Herausforderungen im Einzelhandel/Trends	8
LB 3)	Kommunale und Rechtliche Rahmenbedingungen	9
LB 4)	Analyse der Nachfrageseite	10
LB 4.1	Darstellung der Bevölkerung, Bevölkerungsverteilung und -prognose	10
LB 4.2	Räumliche Abgrenzung des Hennefer Marktgebietes	10
LB 4.3	Kaufkraftermittlung (sortimentsspezifisch)	11
LB 4.4	Online-Kundenbefragung	12
LB 5)	Analyse der Angebotsstrukturen	13
LB 5.1	Vollständige Bestandserhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet	13
LB 5.2	Erhebung komplementärer Nutzungen (DL/Gastro) in den ZVB	15
LB 5.3	Sortiments- und branchenspezifische Umsätze und Zentralitäten	15
LB 5.4	Darstellung von Veränderungen seit dem EHK 2012	16
LB 5.5	Kommunalvergleich wesentlicher Kennzahlen	17
LB 5.6	Vertiefende Analyse der Nahversorgungsstruktur	17
LB 6)	Städtebauliche Analysen	18
LB 6.1	Städtebauliche Analyse des ZVB Innenstadt	18
LB 6.2	Städtebauliche Analysen der ZVB und sonstigen prägenden Handelsstandorte außerhalb des ZVB Innenstadt	20
LB 7)	Entwicklungsperspektiven (absatzwirtschaftlich/räumlich)	23
LB 7.1	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	23
LB 7.2	Zieldefinition (räumlich): Überprüfung und Weiterentwicklung der Zielstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in Hennef (Sieg)	24
LB 8)	Standortkonzeption	25
LB 8.1	Standortstrukturmodell und Zentrenhierarchie	25
LB 8.2	Abgrenzung und Empfehlungen für ZVB	25
LB 8.3	Nahversorgungskonzeption	29
LB 8.4	Ergänzungsstandortkonzept	29
LB 9)	Fortschreibung der Hennefer Sortimentsliste	30
LB 10)	Steuerungsleitsätze und Handlungsempfehlungen	31
LB 11)	Zielsicherung: Empfehlungen zur Bauleitplanung	31
4	Kommunikation, Beteiligung und Dokumentation	32
LB 12)	Kommunikation und Beteiligung	32
LB 13)	Dokumentation	34
5	Zeitplan	35
6	Büroprofil/Qualifikation/ Referenzen	36
	Büroprofil	36
	Berufsqualifikation (Projektverantwortliche/Team)	37
	Referenzen Einzelhandelskonzepte und Einzelhandelssteuerung	39
7	Kostenkalkulation	40
8	Interne Struktur/ Qualitätssicherung	42

LB 1) AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK

Darstellen der Gründe sowie der Zielsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hennef (Sieg)

- Beschreibung der Aufgabenstellung und der Ausgangssituation sowie der Gründe der Fortschreibung:
 - kommunalplanerisch
 - absatzwirtschaftlich
 - städtebaulich
 - gesetzlich/rechtlich
- Zu Beginn des Prozesses wird zudem das bisherige planerische Handeln knapp analysiert. Dabei stehen insb. die Bauleitplanung sowie die Beratungs- und Genehmigungspraxis im Mittelpunkt. Zudem wird das planerische Handeln im „Spiegel“ der aktuellen Rechtsprechung des EuGH bewertet. Daraus hervorgehend werden erste Ansätze/Schwerpunkte für anstehende Themenschwerpunkte der Konzeptfortschreibung entwickelt.

LB 2) HERAUSFORDERUNGEN IM EINZELHANDEL/TRENDS

Darstellung allgemeiner Entwicklungstrends im Einzelhandel

Die mediale Beschreibung der Wirkung der Corona-Pandemie auf den innerstädtischen Einzelhandel, insbesondere die dortigen textilen Leitbranchen, in den bildlichen Vergleichen des „Brennhauses“ oder „Katalysators“ ist in weiten Teilen aus fachlicher Sicht zutreffend. Dies bedeutet jedoch gleichermaßen, dass es zu kurz gegriffen wäre, innerstädtische Entwicklungen in den monokausalen Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zu stellen. Nahezu alle Trends und Entwicklungen waren bereits vor 2020 teils erkennbar und wirken aktuell unter dem Eindruck der weiteren multiplen Krisen (Ukraine-Krieg, Inflation, Energiepreise etc.) fort. Viele Wirkungen in der Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung (z. B. Online-Handel, Mikromobilität, Sharing, Temporalität/Flexibilität, Hybrid-Konzepte, postmaterielle Bedürfnisse, „Auswärtskultur“, urbane Produktion, Fluidisierung/Pop-Up-Kultur, Erlebnisorientierung, Open Spaces, ...) lassen sich aus zentralen **Megatrends** ableiten. Stadt + Handel bereitet die für Hennef (Sieg) und das Thema relevanten Megatrends kompakt auf und stellt sowohl die **Haupttreiber** als auch **Wechselwirkungen** zwischen den Trends übersichtlich dar.

Insofern versteht Stadt + Handel diesen Leistungsbaustein als mehrschichtig und essentiell im Hinblick auf die seitens der Stadt Hennef (Sieg) angestrebte mehrschichtige Befassung mit der Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgung in Hennef (Sieg).

Im Folgenden werden die von Stadt + Handel identifizierten wesentlichen Megatrends kurz skizziert. Es sei darauf hingewiesen, die abgeflaute COVID-19 Pandemie sowie die weiteren multiplen Krisen und die entsprechende Auswirkungen die folgenden Trends teils abschwächen und teils verstärken. Darauf werden wir im Rahmen der Konzeptfortschreibung eingehen.

- Wertewandel

- Individualisierung
- Demografischer Wandel
- Reurbanisierung
- Power of Places
- Smart Cities
- Usability
- Digitalisierung
- Share Economy
- Auswirkungen der multiplen Krisen auf die Einzelhandelsentwicklung

LB 3) KOMMUNALE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen und Grundlagen

- Aufbereitung der hinsichtlich der Zentren- und Nahversorgungsentwicklung relevanten Einflussgrößen sowie aktuelle stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen.
- Räumliche Lage, zentralörtliche Funktion, verkehrliche, siedlungsstrukturelle, bevölkerungsstrukturelle Rahmenbedingungen für den Einzelhandelsstandort Hennef (Sieg) (Makro- und Mikroebene).
- Darstellung prägender regionaler Entwicklungen (z. B. Schließung von Kaufhäusern, Entwicklung der Huma Shoppingwelt St. Augustin in Richtung Outlet-Center etc.) und Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung in Hennef (Sieg).
- Soziodemographische und sozioökonomische Daten zur Bevölkerungsstruktur/ -entwicklung, Erwerbstätigkeit, Pendlerverflechtungen, Tourismus, Prognosen zur Einwohnerentwicklung etc.

Berücksichtigung und Zusammenfassung gesetzlicher, landes- und regionalplanerischer Vorgaben sowie aktueller Rechtsprechung

- Darstellung der relevanten Ziele und Grundsätze des LEP NRW
- Würdigung der Bedeutung für die Stadt Hennef (Sieg)
- Des Weiteren Bezugnahme zu den rechtlichen Erfordernissen an EHK, weitere Urteile und Gesetze, so u. a.:
 - Urteil des EuGH (s.o.)
 - Wesentliche, aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen zu Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen (insb. Nahversorgungszentren), Sortimentslisten, Agglomeration, Wirkung von Einzelhandelskonzepten insgesamt u. w. im Zusammenhang von Rechtsprechung und Praxis.
- Darstellung und Beachtung der Inhalte des Einzelhandelserlass NRW

Flächennutzungsplan Stadt Hennef (Sieg) 2018

- Auswertung und Überprüfung des FNP 2018 bezüglich der Versorgungsbereiche sowie einzelhandelsbezogenen Aussagen
- Hinweise zu ggf. erkennbaren Anpassungserfordernissen

Weitere kommunale Rahmenplanungen

- Auswertung und Überprüfung des aktuell in Aufstellung befindlichen Masterplan Mobilität der Stadt Hennef (Sieg) und dessen Bezüge zum und Implikationen für das Einzelhandelskonzept.
- Auswertung und Überprüfung des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt

Hennef (Sieg) und dessen Bezüge zum und Implikationen für das Einzelhandelskonzept.

- Auswertung und Überprüfung ggf. weiter vorliegender kommunaler Konzepte oder Vorhabenplanungen mit Bezügen zum und Implikationen für das Einzelhandelskonzept.

LB 4) ANALYSE DER NACHFRAGESEITE

LB 4.1 Darstellung der Bevölkerung, Bevölkerungsverteilung und -prognose

- Relevante soziodemografische Grundlagen für Hennef (Sieg): Einwohner und Entwicklung (bis zum Prognosehorizont (voraussichtlich 2030), Verteilung nach Stadt-/Ortsteilen, Haushaltsgrößen, Altersstrukturdaten, etc.
- Analyse der für den Einzelhandelsumsatz relevanten Pendlerdaten.
- Darstellung der wesentlichen Wohnbauentwicklung (im Hinblick auf städtebaulich begründete Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung).

LB 4.2 Räumliche Abgrenzung des Hennefer Marktgebietes

Das faktische einzelhandelsbezogene Einzugsgebiet der Stadt Hennef (Sieg) kann abschließend nur auf Basis von Befragungen ermittelt werden. Eine entsprechende Ermittlung erfolgt entweder auf Grundlage vorliegender Daten (z. B. Unternehmensumfrage 2023) oder auf Basis einer optional angebotenen Kundenherkunftserhebung (s. unten). Sofern keine Kundenherkunftserhebung beauftragt wird oder vorliegende Daten (z. B. Unternehmensumfrage 2023) keine entsprechenden Aussagen zulassen, schätzt Stadt + Handel das Einzugsgebiet auf Basis folgender Informationen ab:

- Attraktivität des Einzelhandelsbestandes in Hennef (Sieg) (unter Bezug auf LB 5).
- Regionale Wettbewerbssituation (unter Bezug auf LB 5).
- Verkehrliche Anbindung.
- Zentralität in den Bedarfsbereichen.

OPTIONALE LEISTUNG: Kundenherkunftserhebung über Händlerbefragung

Kundeherkunftserhebung

<i>Methode</i>	<i>Auslage von Kundenherkunftsbögen bei ca. 20-30 Händlern</i>
<i>Zielgruppen</i>	<i>Kunden in den Betrieben</i>
<i>Messzeitraum</i>	<i>2 Wochen</i>
<i>Erfasste Merkmale</i>	<i>Kundenherkunft</i>

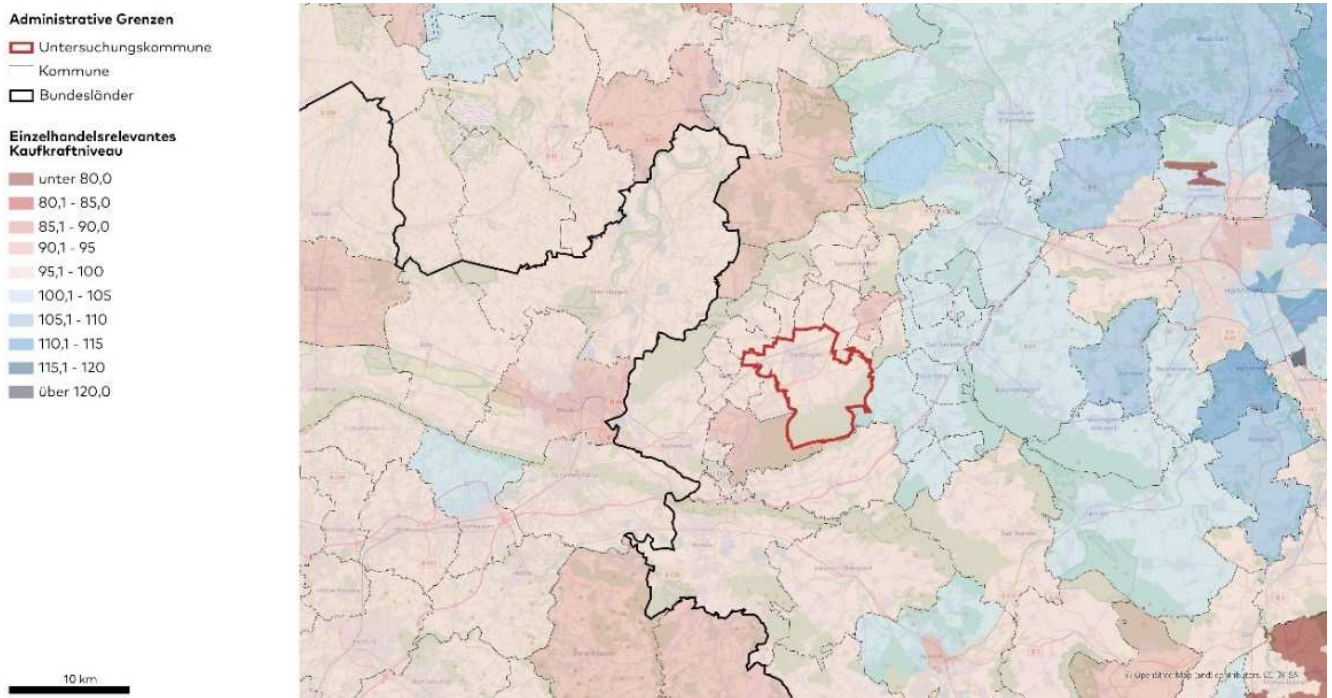


Abbildung: Bsp.: Kaufkraftniveau auf PLZ Ebene

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis IfH Köln, 2022.

LB 4.4 Online-Kundenbefragung

Online-Umfragen stellen eine **kostengünstige** und **niedrigschwellige** Befragungsmethode zur Erfassung des Meinungsbildes von Besuchern bzw. Nicht-Besuchern und von Bewohnern der eigenen Stadt wie auch der Nachbarstädte dar. Sie bieten darüber hinaus die Chance, gerade **jüngere Bevölkerungsgruppen** (insb. solche, die über keinen angemeldeten Festnetzanschluss verfügen und nur selten an Öffentlichkeitsveranstaltungen teilnehmen) zu erreichen.

Eine besondere methodische Herausforderung stellt bei Online-Befragungen die nicht zu kontrollierende Stichprobenstruktur dar, die durch eine selektive Teilnahme besonders motivierter, onlineaffiner Personen resultiert, die über eine höhere Schulbildung und ausreichend Freizeit verfügen. Die Ergebnisse werden daher von Stadt + Handel **kontrolliert, plausibilisiert** und hinsichtlich der tatsächlichen Struktur der Grundgesamtheit (sofern bekannt) **gewichtet**.

Wichtige Voraussetzungen für das Erreichen einer angemessenen Stichprobengröße sind eine **umfassende Bewerbung** der Online-Befragung und eine hinreichende Motivierung zur Teilnahme durch den Auftraggeber und örtliche Einrichtungen. Stadt + Handel berät den Auftraggeber bei der Auswahl und Umsetzung geeigneter Methoden (u. a. Presse, Flyer, Plakate, Online-Bewerbung, QR-Code zur Befragung).

Für die Befragung wird eine Homepage erstellt. Die Abstimmung des Fragebogens erfolgt mit dem Auftraggeber inkl. der Unterstützung zur Erarbeitung von Maßnahmen zur Bewerbung und Verlinkung der Befragung.

Neben i. d. R. üblichen Befragungselementen zu Einkaufsstättenwahl nach Sortimenten, Bewertung der Angebotsstrukturen in Hennef (Sieg), Angebotsdefiziten, Verkehrsmittelwahl zum Einkauf etc. können weitere Frage in die Befragung (Frageinhalt/Zielrichtung abzustimmen) ggf. implementiert werden. Der Fragebogen sollte dabei eine Befragungsdauer von 5 bis max. 10 Minuten nicht überschreiten.

Online-Haushaltsbefragung

Methode	schriftliche Befragung durch Online-Fragebogen (smartphonefähiges Layout)
Fragebogen	halb-standardisiert mit größtenteils vorkategorisierten Antwortmöglichkeiten (in ausgewählten Fällen auch Freitext); erprobt und geprüft hinsichtlich Handhabbarkeit, Formulierungen, Aufbau und Befragungsinhalten.
Zielgruppen	Einwohner von Hennef (Sieg) und Konsumenten/Stadtbesucher.
Befragungszeitraum	insgesamt 3 Wochen; idealerweise nach 2 Wochen Erinnerung über geeignete Kommunikationskanäle (siehe unten).
Bewerbung (Vorschlag)	Pressemitteilung/-artikel, Website, App, Social-Media-Aktivität, Mailing, Einbindung von Vereinen/Initiativen, Gewinnspiel, Flyer, Plakate.
Bearbeitungsdauer	Max. 5– 10 min (längere Fragebögen erhöhen erfahrungsgemäß die Abbruchwahrscheinlichkeit).
Empfohlene Stichprobengröße	Zielstellung = 400 Respondenten (Realisierungsgrad hängt stark von der auftraggeberseitigen Bewerbung und Streuung der Online-Befragung ab).
Befragungsinhalte	u. a. Wahrnehmungsaspekte, Einschätzung der Ist-Situation Einzelhandels und Gastronomie, Verkehrsmittelwahl der Kunden, vermisste Geschäfte/Gastronomie/Dienstleistungen bzw. Sortimente/Branchen, Bewertung von ausgewählten Einzelaspekten (z. B. Sauberkeit, Atmosphäre, Erreichbarkeit), Verbesserungswünsche, Mobilitätsverhalten.
Auswertung/Aufbereitung	Bereinigung nach logischen/formalen Aspekten; Gewichtung nach Strukturmerkmalen der Grundgesamtheit (falls bekannt); chartorientierte Aufbereitung (Diagramme/Tabellen); Häufigkeitsauswertungen.

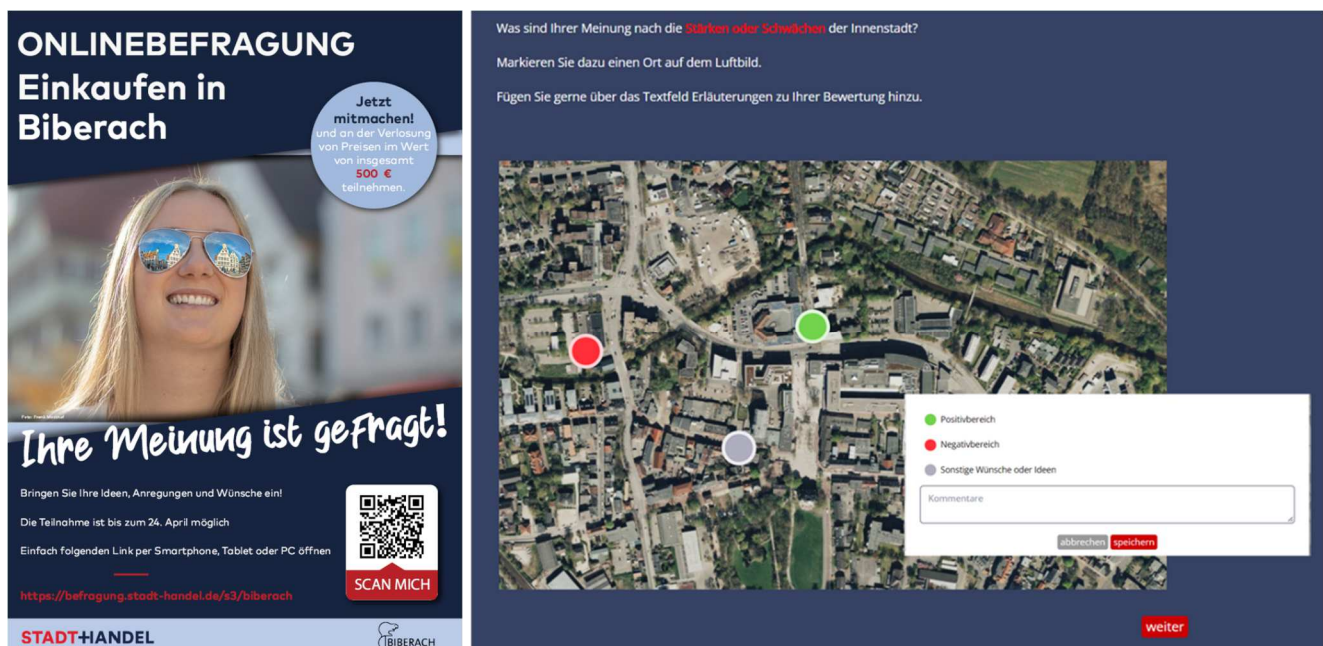


Abbildung: Beispielhafte Bewerbung und Darstellung einer Online-Befragung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

LB 5) ANALYSE DER ANGEBOTSSTRUKTUREN

LB 5.1 Vollständige Bestandserhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet

Stadt + Handel bietet eine flächendeckende Erfassung des Einzelhandelsbestandes in Hennef (Sieg) an.

- Zusätzlich zum Einzelhandelsbestand werden ebenfalls wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen neben dem Ladeneinzelhandel auch das **Lebensmittelhandwerk**

Neue Wege. Klare Pläne.

(Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst. Auch Ladenleerstände, soweit eine vorherige Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung erkennbar ist, werden als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen erfasst.

Bei der Einzelhandelsbestandserfassung werden erfasst:

- Adresse (Straße + Hausnummer nach Straßenschlüsselverzeichnis).
- Administrative Lagezuordnung (u. a. Stadt-/Ortsteil)
- Städtebauliche Lagezuordnung (Zentrum, Nahversorgungsstandort, integrierte Lage, Gewerbegebiet, Ergänzungsstandort etc.).
- Gesamtverkaufsfläche nach aktueller obergerichtlicher Rechtsprechung (s. u.).
- Sortimentsspezifische Verkaufsfläche (s. u.).

Folgende Methode wird angewandt:

- Eigene sortimentsbezogene Vor-Ort-Erfassung des Einzelhandelsbestandes in Hennef (Sieg) . Einsatz von festangestelltem, geschultem Fachpersonal und (sofern im Einzelfall erlaubt) lasergestützte Vermessung.

- 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/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht. Die ak-

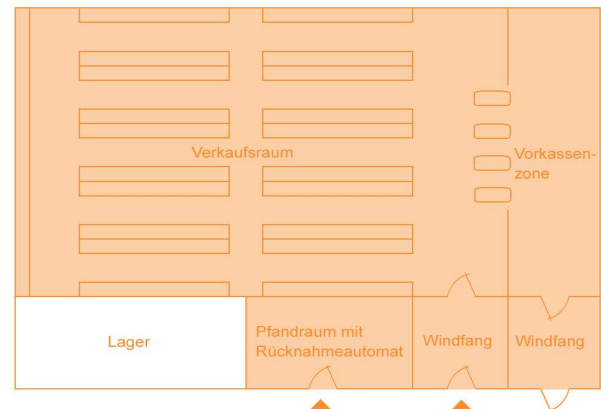


Abbildung: VKF-Definition gem. BVerwG

Quelle: Stadt + Handel 2022

tuelle 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. 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 städtebaulich begründeten Sortimentssteuerung in der Bauleitplanung zur Herleitung städtebaulicher Argumentationslinien gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gegeben.

- Verwendung des Straßenschlüsselverzeichnis der Stadt Hennef (Sieg).

LB 5.2 Erhebung komplementärer Nutzungen (DL/Gastro) in den ZVB

- Aufnahme von **kundenorientierten Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben** in den ZVB: Dienstleistungsbetriebe, Banken, Gastronomie, Kultur-, Freizeiteinrichtungen, öffentliche Gebäude und Einbezug in städtebauliche und funktionelle Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche (LB 6.1) bzw. für die Quartiersprofilierung der Innenstadt (LB 6.1) sowie zur Abgrenzung und funktionalen Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche.

LB 5.3 Sortiments- und branchenspezifische Umsätze und Zentralitäten

Die Modellierung der **aktuellen Umsätze**⁴ im Hennefer Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Hennef (Sieg) spezifizierten Angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern, welche entsprechend dargestellt, aufbereitet (s. o.) und im Rahmen der Berechnungen berücksichtigt werden:

- **Nachfrageseitige Aspekte** (s. Ausführungen in LB 4).
- **Wettbewerbsstandorte im Hennefer Umland.**
- Berücksichtigung der **Verkehrslagen des Hennefer Einzelhandels.**
- Einbezug von **regionalen Vorhaben/Besatzveränderungen** für die Prognose (s. o.).
- Berücksichtigung der betreiberspezifischer Flächenproduktivität (vgl. HAHN Report 2022/2023) sowie in einzelnen Branchen (EHI Handelsdaten aktuell).
- Besonderheiten der Stadt Hennef (Sieg) als Einzelhandelsstandort.
- Berücksichtigung der **Ergebnisse der aktuell laufenden Unternehmensumfrage 2023** (sofern Ergebnisse bis zum Bearbeitungszeitpunkt in verwertbarer Form vorliegen).

In der Zusammenschau erfolgt eine Verschneidung der vorstehenden einzelnen Parameter, sodass bspw. frequentierte Standorte wie die Innenstadt oder die Einkaufszentren tendenziell eine höhere Leistungsfähigkeit – im Vergleich zu integrierter auf eine begrenzte Mantelbevölkerung ausgerichteten Standorten – aufweisen.

- Die Analyse des Einzelhandelsangebots wird sowohl gesamtstädtisch als auch auf Ebene der ZVB sowie der relevanten weiteren Standortbereiche für den Einzelhandel vorgenommen.
- Darstellung der Situation in Bezug auf die wesentlichen Leistungs-Kennziffern:
 - Verkaufsflächen, Verkaufsflächendichte/EW
 - Branchenstruktur, Lagenverteilung, Betriebsgrößenstruktur
 - Leerstandsituation (in den ZVB)
 - Umsatzberechnung: Sortimentsspezifische Umsatzermittlung
 - Kaufkraft gesamtstädtisch und nach Versorgungsräumen
 - Einzelhandelszentralität
 - Bewertung der Angebotsstruktur

⁴ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Überprüfung der Struktur und Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels.

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	18.600	97,3	57,6	1,69
...				
Kurzfristiger Bedarfsbereich	24.300	121,7	73,5	1,66
Bekleidung	7.300	17,1	10,8	1,58
...				
Mittelfristiger Bedarfsbereich	29.000	50,5	39,6	1,28
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	800	5,5	3,3	1,66
...				
Langfristiger Bedarfsbereich	12.400	37,0	31,9	1,16
Gesamt	65.700	209,2	145,0	1,44

Abbildung: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Kitzingen 2023

LB 5.4 Darstellung von Veränderungen seit dem EHK 2012

- Veränderungen mindestens für folgende Attribute
 - Betriebsanzahl, Verkaufsflächenentwicklung, Verkaufsflächendichte/EW
 - Leerstandsituation (nur in ZVB)
 - Kaufkraft, Umsatz, Einzelhandelszentralität
- Überschlägige Bewertung der Entwicklung seit dem letzten Einzelhandelskonzept: Darstellung der relevanten Kennzahlen und Bewertung (Umsatz, Verkaufsflächenausstattung, Zentralität etc.).

Strukturdaten	2012	2021	Entwicklung
Einwohner (Hauptwohnsitz)	20.450	23.711	+ 3.261 
Anzahl der Betriebe	245	182	- 26 % 
Gesamtverkaufsfläche in m²	66.440	65.700	- 1 % 
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	3,25	2,76	- 0,49 
Kaufkraftniveau	95	91	- 4 
Kaufkraft in Mio. Euro	96,5	145,0	+ 48,8 
Umsatz in Mio. Euro	169,3	209,2	+ 39,9 
Zentralität	1,76	1,44	-0,32 

Abbildung: Bewertung der Entwicklung im Zuge der Fortschreibung – Relevante Kennwerte im Vergleich

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Kitzingen 2023

LB 5.5 Kommunalvergleich wesentlicher Kennzahlen

- Benchmark-Darstellung von Hennef (Sieg) und vergleichbaren benachbarten Kommunen (Grundlage Kennwerte der jeweiligen kommunalen EHKs)

Strukturdaten	Neustadt a. d. W.	Landau	Speyer	Frankenthal
Veröffentlichungsjahr	2019	2018	2018	2019
Einwohner	53.148	47.100	51.308	49.028
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	316	406	359	236
Gesamtverkaufsfläche in m²	112.100	144.800	133.700	88.300
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	2,11	3,07	2,61	1,80
Zentralität	110	162	136	95

Abbildung: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich Neustadt a. d. Weinstraße

Quelle: Einzelhandelskonzept Neustadt a. d. Weinstraße 2020.

LB 5.6 Vertiefende Analyse der Nahversorgungsstruktur

- **Vertiefende Analyse der Nahversorgungsstrukturen** im Stadtgebiet und in den Ortsteilen/Versorgungsteilräumen (qualitativ, quantitativ) als Grundlage für das Nahversorgungskonzept (s. u.)
- **Analyse und Bewertung der räumlichen Nahversorgungsstrukturen** anhand kartografischen Aufbereitungen der räumlichen Nahversorgungsstrukturen: Verwendung von Gehzeitisochronen zur Abbildung der konkreten fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeiten (s. nachfolgendes Beispiel).

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
Einwohner	34.769			
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	11.010 m ²		1.280 m ²	
Verkaufsfläche je Einwohner	0,32 m ²		0,04 m ²	
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 ² 0,12 m ²	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter	0,01 m ²	Drogeriefachmärkte
Quantitative Nahversorgungssituation				
Qualitative Nahversorgungssituation				

Abbildung: nahversorgungsbezogene Ausstattungsmerkmale (Stadtteilebene)

Quelle: Einzelhandelskonzept Bremen 2019.

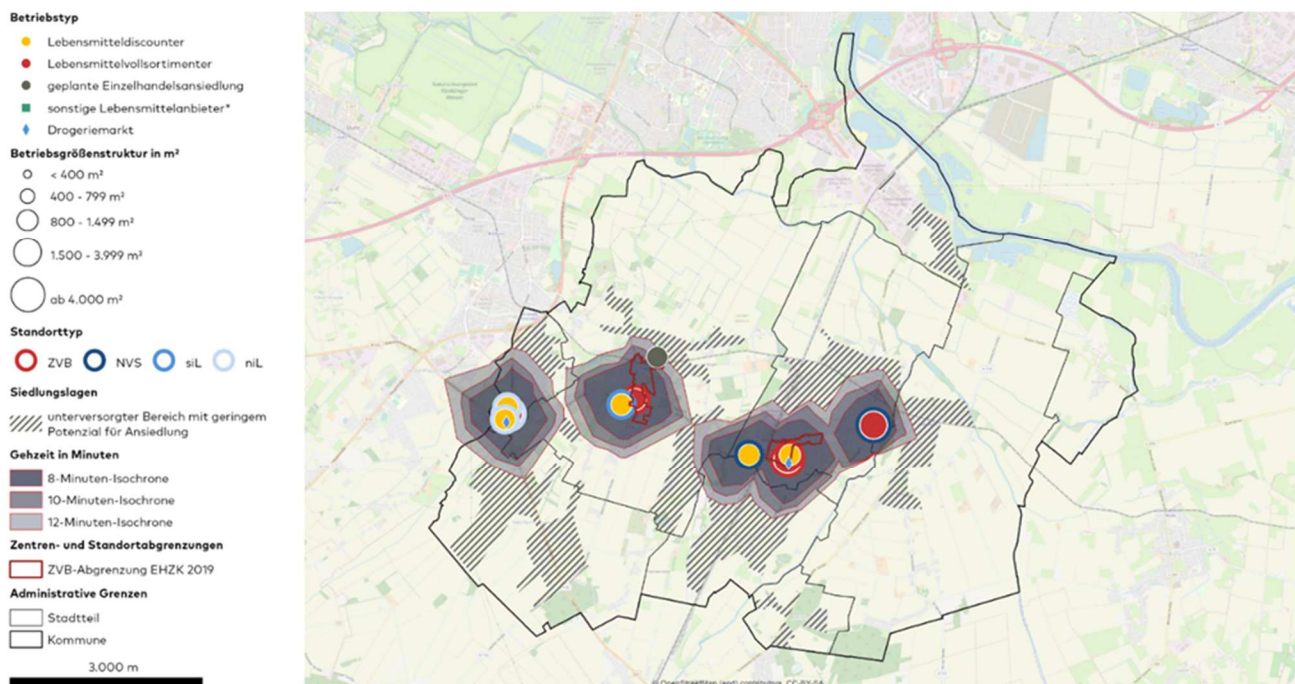


Abbildung: Nahversorgungsstandorte/ Nahversorgungsisochronen (Bsp.: EHK Zetel (2019))

Quelle: Stadt + Handel, 2019

LB 6) STÄDTEBAULICHE ANALYSEN

Die städtebaulichen Analysen der bestehen ZVB sowie den weiteren strukturprägenden Standortbereiche (Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte) aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept wie auch potenziell weitere Standorte bilden in Zusammenschau mit der Angebotsanalyse (s. LB 4)) die Grundlagen für die konzeptionelle Ausweisung und Kategorisierung von Standortebereichen im fortzuschreibenden Einzelhandelskonzept.

LB 6.1 Städtebauliche Analyse des ZVB Innenstadt

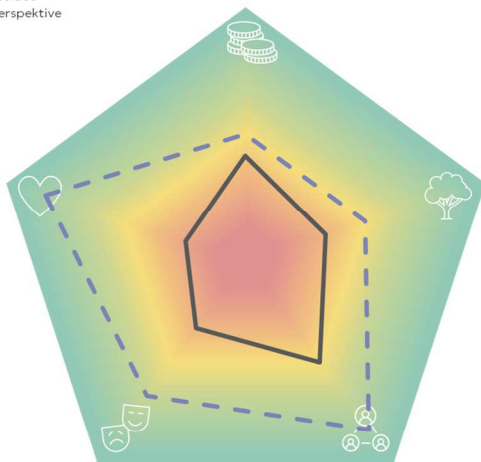
Wir denken die Innenstadt als die Summe ihrer einzelnen Quartiere. Um gemäß Angebotsaufforderung konkrete Empfehlungen und Maßnahmen für die Innenstadtentwicklung ableiten zu können, wird für den ZVB Innenstadt daher eine differenzierte städtebauliche Analyse in Form einer **Quartiersanalyse mit Zielrichtung einer Quartiersprofilierung** angeboten. Diese bildet sowohl die Grundlage für die **Neuabgrenzung des ZVB Innenstadt** als auch die Basis für konkrete lage- bzw.

quartiersbezogene Empfehlungen und Maßnahmen. Somit wird eine fundierte und handlungsbezogene Grundlage für die Innenstadtentwicklung geschaffen.

Grundlegend werden in der städtebaulichen Analyse einzelne zu **profilierende Quartiere** mit ihren Alleinstellungsmerkmalen innerhalb der Innenstadt identifiziert und charakterisiert sowie die wesentlichen funktionalen und städtebaulichen Einflussfaktoren dargestellt. Daraus werden **Soll-Profil** mit **Profilierungszielen und -empfehlungen** abgeleitet, damit die Quartiere auch aus sich heraus Besuchsanlässe generieren. Für die alltagstaugliche Darstellung transportieren wir die Ergebnisse in Form von **Mood-Boards**, kleineren Quartierskarten und steckbriefartig aufbereiteten **Empfehlungskatalogen**.



— Status Quo
— Zielperspektive



„Klosterviertel – das lebenswerte Wohnviertel für Innenstadtfans“

Das Klosterviertel ist ein innerstädtisches Wohnviertel ohne Hype und Glamour – in dem sich die Anwohner:innen rundum wohlfühlen. Die Innenstadtfans schätzen die direkte Nähe zu den Hotspots (u. a. Konzerthaus Dortmund, Baukunstarchiv NRW, Haupteinkaufslage Hellweg) der Dortmunder City und die zentrale Wohnlage im Herzen der Stadt mit bestem Anschluss an den ÖPNV und Fernverkehr. Sauberkeit, Sicherheit und Wohlbefinden stehen hier an der Tagesordnung. Historische Straßennamen und die Bewohner:innen des Viertels sind identitätsstiftend – gemeinschaftlich organisierte (Straßen-)Feste stärken das Gemeinschaftsgefühl im Quartier.

Profilierungsziele

Ökonomischer Vermögenswert

- Einzelhandels- und Gastronomienutzungen werden in den Randbereichen (Schwanenwall, Brüderweg und Kuckelke) des Klosterviertels weiterqualifiziert. Der spezialisierte Einzelhandel prägt den Brüderweg.
- Weitere Außengastronomieflächen führen das gastronomische Angebot der Kleppingstraße in der Kuckelke fort. Somit erstrahlt die Kuckelke als attraktive Eingangssituation, auch für die Gäste der angrenzenden Hotelmeile.

Ökologischer Vermögenswert

- Anwohner:innenparken reduziert das Verkehrsaufkommen. Der MIV stört die Lebensqualität im Quartier nicht.
- Grünelemente an Fassaden und im Straßenraum erhöhen die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Klosterviertels und sorgen für ein besseres Stadtklima.

Sozialer Vermögenswert

- Wohnen bildet den Nutzungsschwerpunkt des Klosterviertels. Die Bedürfnisse und Wünsche der Anwohner:innen als Hauptzielgruppe stehen vollkommen im Vordergrund. Sie schätzen die Balance zwischen einem ruhigen und geschützten Wohnviertel mit direkter Nähe zu den Hotspots der Dortmunder City. Der soziale Vermögenswert übernimmt somit eine bedeutende Rolle für das Viertel.
- Anwohner:innen identifizieren sich mit ihrem Viertel. Das Gemeinschaftsgefühl wird durch kleine Straßenfeste und Aktionen gestärkt.

Abbildung: Beispielhafte Darstellung von Mood-Boards (hier: Leitbildprozess Hohe Straße/Schildergasse Köln) und einer quartiersbezogenen Profilierung des „Klosterviertels“ mitsamt einem Teilauszug der Profilierungsziele (hier: Quartiersprofilierung der Dortmunder City)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

LB 6.2 Städtebauliche Analysen der ZVB und sonstigen prägenden Handelsstandorte außerhalb des ZVB Innenstadt

- Städtebauliche Analyse der Nahversorgungszentren Geistingen und Uckerath sowie den weiteren strukturprägenden Standortbereiche (Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte) aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept und weiterer potenzieller Standortbereiche, die ggf. den Kriterien der Rechtsprechung an zentralen Versorgungsbereiche perspektivisch erfüllen könnten.
- Erstellung von Standortsteckbriefen inkl. Bewertung je nach Standortkategorie unterschiedlich detailliert. Für ZVB inklusive städtebaulichen Parametern wie verkehrliche Erreichbarkeit, Angebotsstruktur, Verkaufsflächenzahl, Branchenmix, Sortimentsanalyse nach Bedarfen und Betriebsgrößenstruktur, Besatz zentrenergänzender Funktionen, Versorgungsfunktion, städtebauliche Struktur, Versorgungsfunktion, Aufenthaltsqualität, Wegebeziehungen. Aufzeigen von möglichen Trading-down Tendenzen/Prozesse (bspw. erhöhte Leerstandkonzentration, Häufung von Mindernutzungen etc.).

STANDORTBEREICH „ORTSZENTRUM BAD KÖSEN“ I

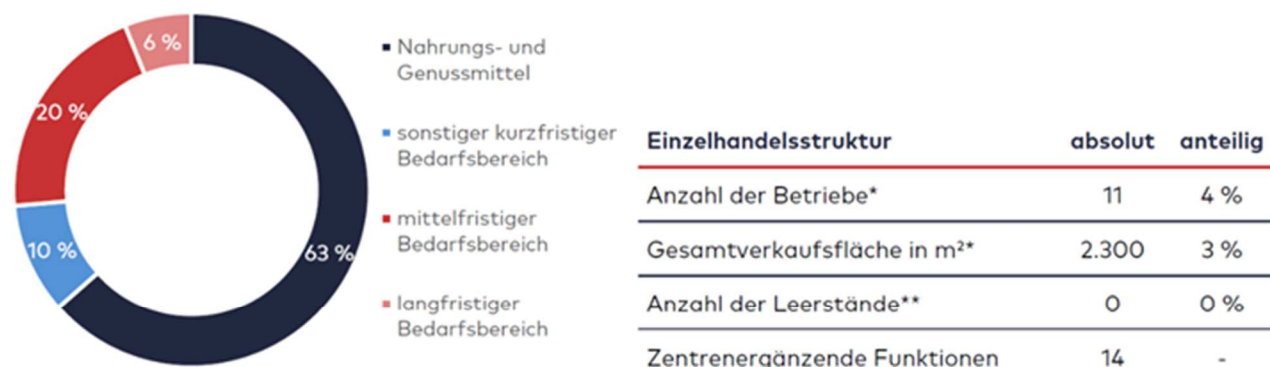
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Kernort Bad Kösen



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Magnetbetriebe

Netto, Norma, NKD

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2021; Einwohner: Stadt Naumburg (Stand: 31.12.2021); Kartengrundlage: Stadt Naumburg; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

STANDORTBEREICH „ORTSZENTRUM BAD KÖSEN“ II

Räumliche Integration



Das Ortszentrum Bad Kösen erstreckt sich im Wesentlichen nördlich und südlich der Naumburger Straße (B 87) östlich der Saale und wird nordwestlich durch die Uferstraße begrenzt. Das Ortszentrum befindet sich zentral im Siedlungsgebiet Bad Kösens und ist im nördlichen Bereich städtebaulich optimal durch mehrgeschossige mixed-use Immobilien integriert. Im südlichen Bereich ist das Ortszentrum in aufgelockerte Wohnbebauung eingebettet.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Erreichbarkeit für den MIV über Naumburger Straße (B 87); Parkplätze sind in ausreichender Menge anbieterbezogen vor dem Lebensmittelmärkten vorhanden, sowie entlang der Käthe-Kruse-Straße; Erschließung für den ÖPNV durch den Bus-Haltepunkt Kaufhalle in rd. 100 m Entfernung; Radweg entlang der Naumburger Straße.

Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete, den Kernort Bad Kösen und den grundzentralen Verflechtungsbereich; vergleichsweise hohes städtebauliches Verkaufsflächen-Gewicht für Bad Kösen, insgesamt hohe Funktionsdichte; nachgeordneter Anteil an mittel- und langfristigen Angebotsstrukturen. Versorgungsfunktion reicht deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Einzelhandelsbesatz



Sortiments- und Preisniveau im Fachmarktzentrum im nördlichen Teilbereich überwiegend discountorientiert (Netto, Norma, NKD); Fachmarktzentrum als Einzelhandels-Schwerpunkt im ZVB; in weiteren Lagebereichen eher punktuelle Ergänzung durch kleinteilige Angebote.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Lebensmittelbetriebe im Fachmarktzentrum als Magnetbetriebe im nördlichen Bereich des Ortszentrums; sonst überwiegend Fachmarkt- und kleinteilige Betriebsstrukturen (u. a. Bäckerei, Optiker, Apotheke); Angebotslücken v. a. im Bereich eines vollsortimentierten Lebensmittelangebotes sowie Drogeriewaren und weiterem arrondierendem mittelfristigem Bedarfsbereich.

Zentrenergänzende Funktionen



Zahlreiche zentrenergänzende Funktionen in Form von einzelhandelsnahen Dienstleistungen und gastronomischen bzw. teilweise touristischen Angeboten; insbesondere der südliche Teilbereich weist eine hohe Dichte an hochwertigen gastronomischen bzw. touristischen Angeboten auf; funktionsgerechte Ausstattung hinsichtlich Anzahl und Art der Funktionen.

Städtebauliche Struktur



Weitläufiges Zentrum mit Zweiteilung des Ortszentrums; durch Funktionsunterbrechungen (B 87) nur bedingter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem südlichen und nördlichen Bereich des Ortszentrums. Aufgrund der Weitläufigkeit Sichtachse lediglich im nördlichen Teilbereich vorhanden; nördlicher Bereich mit großzügig dimensionierten Parkplatzflächen.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Nördlicher Bereich mit Fachmarktzentrum als städtebauliche Dominante mit funktionalem Erscheinungsbild; Ansätze zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind vorhanden (Sitz- und Spielgelegenheiten); Südlicher Teil mit aufgelockerter Baustruktur mit touristischer Nutzung, höherer Aufenthaltsqualität und geringer Angebotsdichte;

Markante Entwicklungen seit 2008

-

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Standortbereich mit Nord-Süd-Zweiteilung: Nördlicher Bereich mit discountorientiertem Lebensmittelangebot, ergänzt durch vornehmlich kleinteilige Angebote; Nahversorgungsfunktionen für den Kernort Bad Kösen, die deutlich über den Nahbereich hinausgeht; Südlicher Teilbereich mit deutlich nachgeordneter Einzelhandelsfunktion, jedoch hoher Aufenthaltsqualität und hohem touristischen Wert.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Abbildung: Zentrensteckbrief für das Ortszentrum Bad Kösen in Naumburg

Quelle: eigene Darstellung Stadt + Handel

LB 7) ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN (ABSATZWIRTSCHAFTLICH/RÄUMLICH)

LB 7.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale

Ableitung von Zielzentralitäten hinsichtlich Sortimentsgruppe und Bedarfshorizonte (kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf)

- Herleitung von Zielzentralitäten unter Beachtung:
 - Periodizität der Angebote
 - Einzugsbereich und Wettbewerb
 - Entwicklung des Online Handels
 - Versorgungsfunktion
 - Touristische Potenziale
 - Stärke des lokalen EH

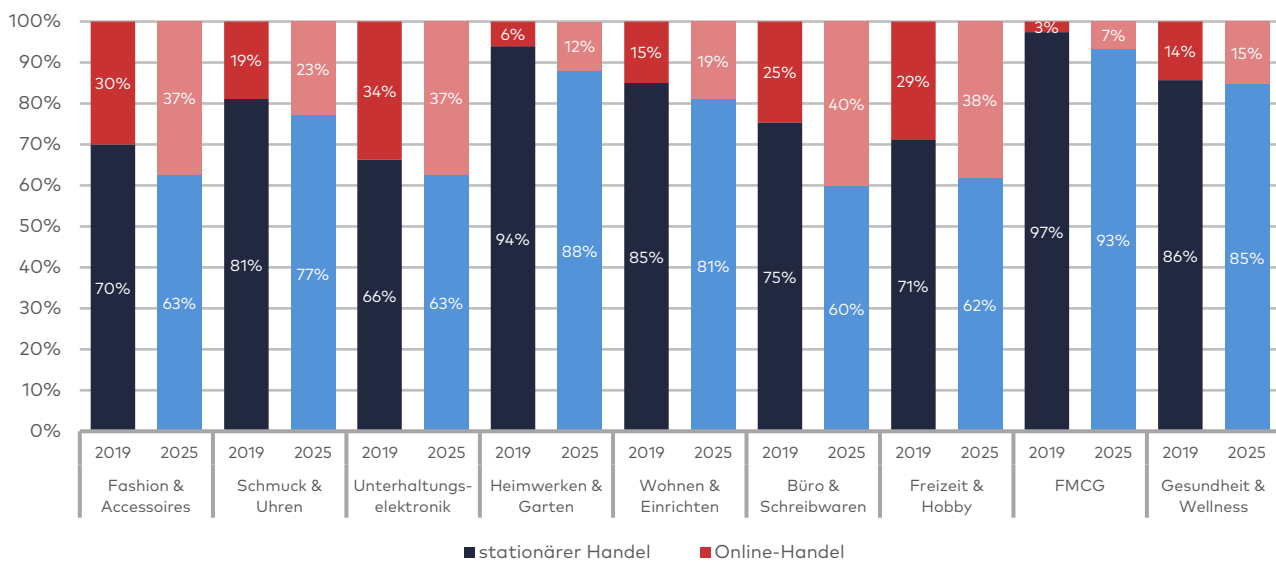


Abbildung 1: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel).

Darstellung von möglichen Entwicklungspotenzialen für den Einzelhandel differenziert nach Sortimenten

Im Hinblick auf absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale erfolgt ein Abgleich der Nachfrageprognose mit dem vorhandenen Angebot unter Einbeziehung der

- Entwicklung der Flächenproduktivität und der Verkaufsflächen-Ansprüche der Angebotsseite,
- Einwohnerentwicklung, Kaufkraft und Wachstum des Distanzhandels auf der Nachfrageseite und
- der Zielzentralitäten.

Ein angesichts der hohen Dynamik in der Einzelhandels- und Standortentwicklung noch darstellbarer Prognosehorizont liegt bei rd. 5-7 Jahren.

Es werden einzelhandelsbezogene Trends und Entwicklungen für die Stadt Hennef (Sieg) sowie im Allgemeinen dargelegt (s. auch LB 2). Dazu zählen beispielsweise zukünftige Betriebsformen, Nachfragestrukturen (veränderte Kundenansprüche) sowie die zukünftige Ausrichtung der Flächennutzung in bislang vorwiegend auf Einzelhandel ausgelegten Bereichen (Funktionsmischung).

Warengruppe	Bestand Verkaufs- fläche* in m ²	Verkaufsflächenpotenzial in Bezug auf Bestandsverkaufsfläche			
		> 0 %	> 5 %	> 10 %	> 15 %
Blumen, zoologischer Bedarf	5.400	■	■	■	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5.300	■	■	□	□
Bekleidung	41.600	■	□	□	□
Schuhe/Lederwaren	9.500	■	■	□	□
Pflanzen/Gartenbedarf	20.700	■	□	□	□
Baummarktsortiment i. e. S.	22. 500	■	■	■	■
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	16.500	■	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	6.500	■	■	■	■
Sportartikel/Fahrräder/Camping	5.800	■	■	■	■
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2.100	■	■	■	■
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	2.600	■	■	■	□
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	5.000	■	■	■	□
Möbel	47.100	□	□	□	□
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	8.200	■	■	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	7.900	■	■	□	□
Uhren/Schmuck	3.900	□	□	□	□
Sonstiges	2.900	■	■	□	□

Abbildung: Bsp. Verkaufsflächenpotenziale für 2027 (hier Bsp. EHK Pforzheim 2023)

Quelle: Stadt + Handel, 2023.

LB 7.2 Zieldefinition (räumlich): Überprüfung und Weiterentwicklung der Zielstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in Hennef (Sieg)

- Leitfragen sind hier v. a.:
 - Wo liegen die Stärken und Schwächen der Stadt?
 - Welche Risiken und Chancen (extern/intern) bestehen für den Einzelhandel im Stadtgebiet und seinen Zentren?
 - In welchen ZVB/Lagen/Standortbereichen liegen realistische Entwicklungschancen in den verschiedenen Angebots- und Betriebstypen des Einzelhandels?
 - Wo sind diese städtebaulich zielführend und absatzwirtschaftlich als realistisch/tragfähig einzuschätzen?
 - Bestehen im Bereich der Nahversorgung Entwicklungspotenziale? Wo und wie sollten diese für eine zukunftsfähige fußläufige bzw. wohnungsnah Nahversorgung genutzt werden?
- Zusammenfassung zu einem **aktualisierten Leitbild** für die zukünftigen Einzelhandels- und Standortentwicklungen in Hennef (Sieg).

LB 8) STANDORTKONZEPTION

LB 8.1 Standortstrukturmodell und Zentrenhierarchie

- Prüfung und ggf. Anpassung des aktuellen Standortstrukturmodells (Ausweisung von ZVB, Nahversorgungsstandorten, Ergänzungsstandorten).
- Erarbeitung einer begründeten Zentrenhierarchie unter Beachtung ortspezifischer Rahmenbedingungen (hier v. a. Stadt der 100 Dörfer), allgemeiner Entwicklungstrends und des gesamtstädtischen Zielkonzepts (s. LB 7.2)

LB 8.2 Abgrenzung und Empfehlungen für ZVB

- Begehung der ZVB und Erarbeitung von begründeten Vorschlägen für die Abgrenzung der ZVB. Für alle ZVB werden Abgrenzung und Begründung inkl. Kennzahlen erstellt. Berücksichtigung aktueller Planungen und Maßnahmen in den ZVB.
- Durchführung städtebaulich-funktionaler Analysen als Abgrenzungsgrundlage durch Vor-Ort-Begehungen in den Nahversorgungszentren Geistingen und Uckerath (s. LB 6.1).
- Für den ZVB Innenstadt erfolgt hierbei der Rückgriff auf die detaillierte **Quartiersanalyse und bzgl. der Empfehlungen auf die Quartiersprofilierung** (s. LB 6.1).
- Prüfung inwieweit eine Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzelnen – hinsichtlich der Kriterien der Rechtsprechung an solche – möglich bzw. städtebaulich empfehlenswert ist.
- Parzellenscharfe⁵ und individuelle Abgrenzung⁶ der zentralen Versorgungsbereiche anhand eines nachvollziehbaren und transparenten städtebaulich-funktionalen Kriterienkataloges⁷ inkl. kartografischer Darstellung und textlicher Begründung.

5 Die abschließende parzellenscharfe Abgrenzung sollte auf Basis eines Vorschlages von Stadt + Handel in enger Abstimmung mit der Stadt Hennef (Sieg) erfolgen, um grundstücksbezogene Besonderheiten/ andere Fachplanungen etc. hinreichend in die Begründung zur Abgrenzung einfließen lassen zu können.

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

7 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).

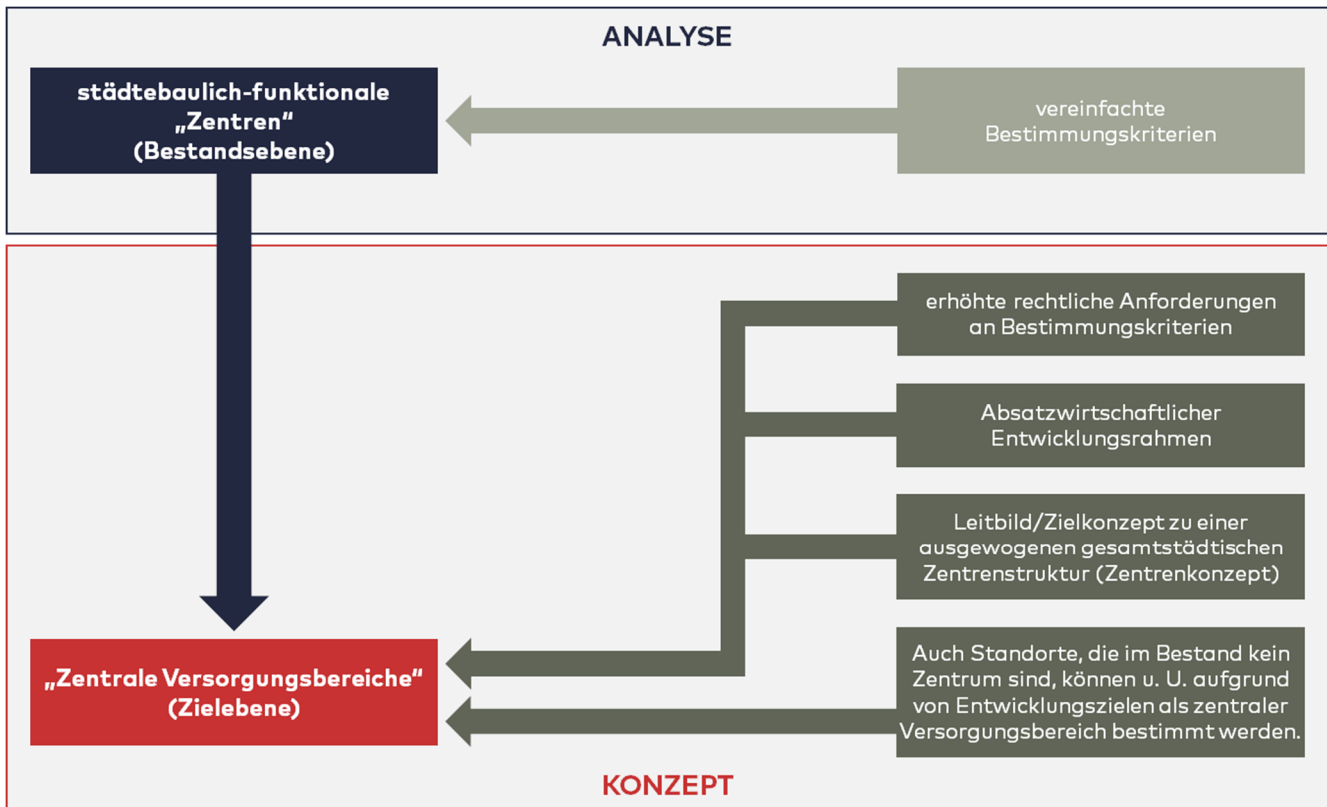


Abbildung: Methodik zur Abgrenzung eines ZVB

Quelle: Stadt + Handel, 2019

- Für den ZVB Innenstadt erfolgt die Darstellung der Angebotssituation etc. auf Grundlage der einer **Quartiersanalyse mit Zielrichtung einer Quartiersprofilierung** (s. LB 6.1), um für den ZVB konkrete, lage- und quartiersbezogene Empfehlungen formulieren zu können.
- Darstellung der Angebotssituation für die Nahversorgungszentren Geistingen und Uckerath (und ggf. weiter ZVBs) inkl. Bewertung, Stärken-Schwächen, Empfehlungen (Steckbriefartige Darstellung):

ZVB HAUPTZENTRUM BAESWEILER

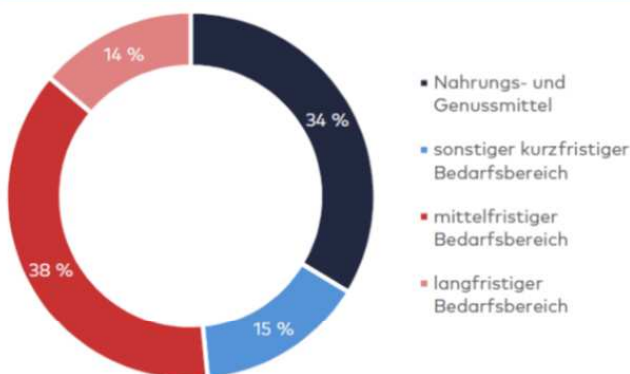
Räumliche Analyse

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	Makroräumliche Integration: Lage in der Stadtmittle in den Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt Mikroräumliche Integration: 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

- Sicherung und kleinteilige Erweiterung der Hauptanbieter
- Stärkung der kleinteiligen Strukturen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Potenzialflächen zur Ansiedlung von funktionsfähigen Lebensmittelanbietern
- Prüfung von Flächenzusammenlegungen insb. von Leerständen sowie Mindernutzungen

Alternative: Integration in Stadtteilzentrum Viertel

Abbildung: Analyse/Qualitätscheck/Darstellungsart S+H

Quelle: eigene Darstellung Stadt + Handel

LB 8.3 Nahversorgungskonzeption

- Grundsätzliche Berücksichtigung der **besonderen Stadtstruktur von Hennef (Sieg) (Stand der 100 Dörfer)** im Kontext der Nahversorgungsfragestellungen.
- Bewertung der Nahversorgungssituation auf Ebene der Stadt- und Ortsteile (s. u.). Aufzeigen von Handlungsbedarf/Versorgungslücken.
- Bewertung der Nahversorgungsstandorte hinsichtlich folgender Aspekte: Betriebstyp, Verkaufsfläche, Zustand Standort. Darstellung der Versorgungssituation. Bewertung der Lagequalität und städtebaulichen Rahmenbedingungen und Bewertung der Zukunftsfähigkeit der einzelnen Standorte.
- Definition von **Kriterien für Nahversorgungsstandorte** (städtebaulich integrierte Lage, ÖPNV-Anbindung, Versorgungsfunktion etc.).
- **Prüfung und ggf. Fortschreibung/Neuausweisung von Nahversorgungsstandorten** im gesamten Stadtgebiet und Bewertung der dortigen Rahmenbedingungen (u. a. fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV Erreichbarkeit).
- **Entwicklungs- und Standortempfehlungen zum Ausbau und zur Sicherung der Nahversorgung** – auch für abseitig gelegene Stadt- und Ortsteile (Stand der 100 Dörfer). Im Speziellen werden aktuelle Nahversorgungskonzepte/-modelle abseits der strukturprägenden, standardisierten Lebensmittelmärkte für Bereiche mit geringen Einwohnerpotenzial aufgezeigt.
- **Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Nahversorgungsstandorte.**

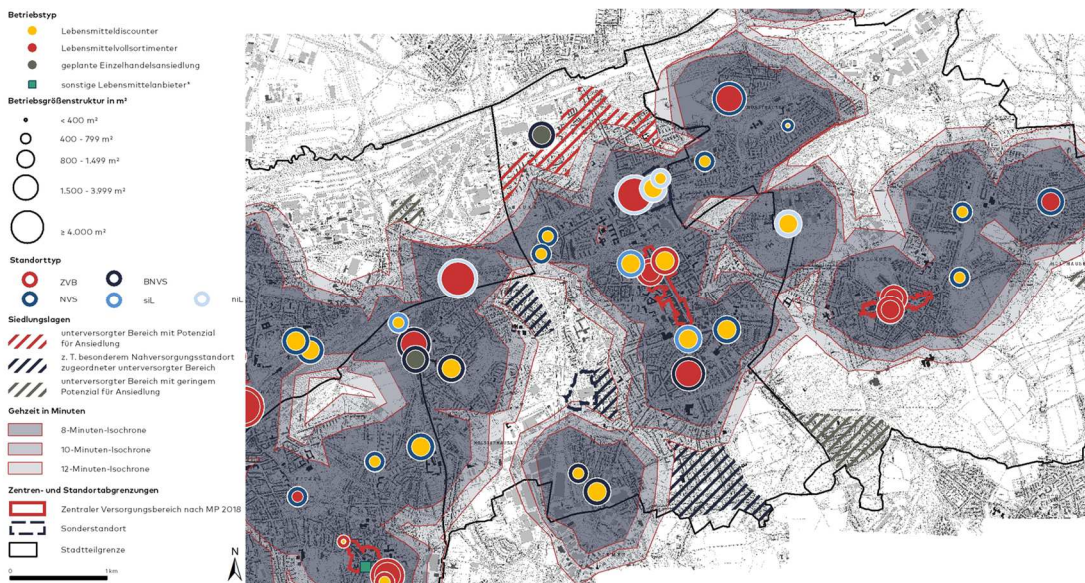


Abbildung: Räumliche Darstellung im Rahmen eines gesamtstädtischen Nahversorgungskonzepts

Quelle: Stadt + Handel, 2020

LB 8.4 Ergänzungsstandortkonzept

- Prüfung der Fortschreibung bzw. Ausweisung der **Ergänzungsstandorte** in Hennef (Sieg) (u. a. Bündelung von Angeboten des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, um die Attraktivität des städtischen Angebotes gegenüber dem Kunden zu steigern und die Gewerbegebiete vor einer schleichenden Überprägung durch Einzelhandel zu schützen).
- Aussagen zur Steuerung, Sicherung und Entwicklung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben an bestehenden oder perspektivischen Ergänzungsstandorten (unter Berücksichtigung erkennbarer Entwicklungspotenziale und Zielstellungen, s. LB 7).
- Empfehlungen zur räumlichen Fassung der Ergänzungsstandorte.

- Aussagen zur weiteren Kompetenzentwicklung von Ergänzungsstandorten zum Zwecke der Bündelungen von Angeboten und zur Steigerung der mittelzentralen Versorgungsfunktion.
- Empfehlungen zu Steuerungsoptionen von zentrenrelevanten Randsortimenten an Ergänzungsstandorten.
- Aufzeigen von nachhaltigen und realisierungsfähigen Nutzungskonzepten für die Zukunft („Überplanung vs. Bestandsfestschreibung“, auch in Anlehnung an die aktuelle Rechtslage und den LEP NRW) für die Ergänzungsstandorte.

LB 9) FORTSCHREIBUNG DER HENNEFER SORTIMENTSLISTE

- Gemäß EuGH Urteil ist eine feingliederige Steuerung über Sortimentslisten sehr intensiv städtebaulich zu begründen. Möglicherweise ist eine geringerer Sortimentsanzahl in der Sortimentsliste anzudenken.
- Überprüfung der Sortimentsliste der Stadt Hennef (Sieg) auf Anpassungsbedarf (z. B. Zusammenfassen verschiedener Sortimentsgruppe (z. B. EDV, Telekommunikation, Foto und optische Erzeugnisse, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör) oder stärkere Differenzierung aufgrund der sozioökonomischen Realität.
- Vertiefende Diskussion üblicherweise ‚strittiger‘ Sortimentsbereiche (z. B. Fahrräder).

Merkmal für Zentrenrelevanz	Beurteilung	Begründung
Einzelhandelsstruktur	✗	lediglich rd. 1 % der VKF im ZVB verortet
Besucherfrequenz	✗	klassischer Zieleinkauf; geringe Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment
Integrationsfähigkeit	(✓)	als Hauptsortiment sowohl in Fachgeschäften als auch in flächenintensiven Fachmärkten; zudem als Randsortiment u. a. in SB-Warenhäusern
Kopplungsaffinität	✗	vornehmlich Zielpublikum; geringe Wahrscheinlichkeit von Kopplungseinkäufen, die über Fahrradzubehör hinausgehen
Transportfähigkeit	(✗)	Transportfähigkeit eingeschränkt gegeben (Fahrrad selbst transportfähig); allerdings kein klassischer „Tragetaschen-Kauf“
Besondere Entwicklungsperspektive	✗	spezialisierte Fachgeschäfte nicht prägend für ZVB; Trend geht hin zu flächenintensiven Fachmärkten
Empfehlung	Einstufung als nicht zentrenrelevantes* Sortiment	

Abbildung: Bsp. für eine Detailbetrachtung Fahrräder und Zubehör

Quelle: Fortschreibung Sortimentsliste Lemwerder, Stadt + Handel; 2018; *gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

- Verständigung auf eine begründete Zielperspektive.
- Klassifizierung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Aufschlüsselung der Sortimentsliste nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 (WZ 2008).
- Berücksichtigung der regulatorischen Regelungsinhalte/-vorgaben (LEP NRW etc.) und der Rechtsprechung.

LB 10) STEUERUNGSLEITSÄTZE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Prüfung der bestehenden Ansiedlungs-/Steuerungsleitsätze für den Einzelhandel und kritische Reflexion bestehender Steuerungsinhalte (bspw. städtebaulich bisher nicht begründete Verkaufsflächenobergrenzen) i. S. d. EuGH Rechtsprechung.
- Zusammenfassung der Bewertungsgrundlagen für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen für die unterschiedlichen Zentren- und Standorttypen unterschiedlicher städtebaulicher Lage zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in Hennef (Sieg). Hierbei Differenzierung nach Sortimentszugehörigkeit (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant).
- Definition von Positivstandorten für Nahversorgungsbetriebe (Rückgriff entsprechende Regelung Nahversorgungskonzept) und großflächigen Einzelhandel sowohl zentrenrelevant (= i. d. R. in den ZVBs) als auch nicht zentrenrelevant (= Ergänzungsstandorte zur Konzentration von großflächigen Fachmärkten).
- Klare Benennung von Tabuflächen für die Einzelhandelsentwicklung.
- Vertiefung: Regelungen zum Umgang und zur Weiterentwicklungsoptionen von Bestandsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten).

LB 11) ZIELSICHERUNG: EMPFEHLUNGEN ZUR BAULEITPLANUNG

Die konzeptionellen Zielstellung des Konzepts sind mit den bestehenden Bauungsplänen bzw. bauleitplanerischen Festsetzungen abzugleichen. Grundlage hierfür bildet die Bebauungsplananalyse des bestehenden Einzelhandelskonzepts der Stadt Hennef (Sieg) sowie der seit diesem Zeitpunkt hinzugekommen/geänderten Bebauungspläne im Stadtgebiet .

- Abgleich der Zielstellungen für die im Konzept ausgewiesenen Standortbereiche (ZVB, Nahversorgungstandorte, Ergänzungsstandorte) mit den entsprechenden einzelhandelsbezogenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen der jeweiligen Standortbereiche.
- Bei erkennbaren Konflikten zwischen der Zielstellung für den Standortbereich und den bauleitplanerischen Festsetzungen Empfehlungen zum Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf.
- Konkrete bau- und planungsrechtliche Empfehlungen zur Steuerung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zur Stärkung der ZVB und der Nahversorgung. Gleiches gilt für die Behandlung dezentraler Einzelhandelsstandorte und nicht integrierter Standorte.
- Grundsätzliche Benennung und Darstellung erforderlicher Instrumente zur Zielsicherung des Einzelhandelskonzepts nach BauGB unter Beachtung der EU-DL.

Kommunikation, Beteiligung und Dokumentation

LB 12) KOMMUNIKATION UND BETEILIGUNG

Wir verstehen Stadtentwicklung als **Grundriss unseres gesellschaftlichen Zusammenlebens**. Deshalb sind wir auch davon überzeugt, dass sie als Gestaltungsinstrument gesellschaftlicher Verflechtungen insbesondere in Krisenzeiten einen besonderen Stellenwert einnimmt. Deshalb muss die Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts als **iteratives Austausch- und Diskussionsformat** angelegt sein.

Stadt + Handel sieht daher einen **konsequent strukturierten Beteiligungsprozess** in Anlehnung an die vor, der die inhaltliche Belastbarkeit und Rechtssicherheit des Einzelhandelskonzeptes vorbereitet und sichert.

BETEILIGUNG OFFLINE UND ONLINE

Nicht erst seit der Covid-19-Pandemie werden digitale Formate wichtiger. Mit einem gelungenen Mix aus Offline- und Online-Veranstaltungen können auch bisher schlecht zu erreichende, aber digital affine Gruppen eingebunden werden. Durch die Pandemie wurde dieser Aspekt noch relevanter. Stadt + Handel ist in der Lage, nahezu sämtliche Beteiligungsinstrumente auch digital oder hybrid durchzuführen. Alle gängigen Videokonferenzsysteme (z. B. Zoom, Teams etc.) sind uns vertraut. Auch Dialoge mit Meinungsbildern, Abstimmungen oder Wahlen setzen wir regelmäßig mit Software-Unterstützung (z. B. Miro, Gyzmo, Mentimeter) sowohl digital als auch hybrid um.

Bei der Ausgestaltung des Diskussions- und Beteiligungsprozesses sind geeignete Veranstaltungsformate und Beteiligungsmethoden anzuwenden. Die Konkretisierung ist abhängig von der Zielsetzung sowie der bereits bekannten bzw. absehbaren Konstellation von Interessenlagen und deren Artikulationsfähigkeit.

Die Anforderungen der Angebotsaufforderungen werden erfüllt. Folgend findet sich ein erster Ansatz für die Einbindung der Akteure:

Arbeitsebene (dient der Informationsweitergabe und -sammlung und Generierung von Ideen)

Stadt + Handel empfiehlt die Inhalte des Konzeptes sowie auch die Inhalte der Steuerungsrunden, Begleitgruppen und auch die politische Beteiligung (s. u.) „**in kleiner Runde**“ auf **Verwaltungsebene** vorzustrukturieren (Stadt + Handel und Verwaltung). Neben dem **Auftaktgespräch** nach Auftragsvergabe (**1 Termin**) sind bis zu **3 digitale Abstimmungstermine** im Angebot inkludiert und werden durch laufende telefonische Abstimmungen sowie laufende Abstimmungen per Mail etc. ergänzt (Bestandteil des Angebotes).

Steuerungs- und Diskussionsebene (dient der Informationsweitergabe und -sammlung und Generierung von Ideen sowie der Schaffung eines hohen Akzeptanzmaßes)

Stadt + Handel bildet eine Nahtstelle zwischen Bürger/-innen, Interessenvertretern, Akteuren, Politik, Fachexperten sowie der Verwaltung und bündelt die privaten und kommunalen Interessen. Diese Akteure werden über einen **Arbeitskreis** (inkl. inhaltlicher Vorbereitung, Präsentation und Dokumentation) an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aktiv und fortlaufend beteiligt (**2 Termine**, in Präsenz oder digital). Im Rahmen des Arbeitskreises ist die Einbindung der städ-

tischen Verwaltung, politischer Akteure (i. d. R. Vertreter der Stadtratsfraktionen), der betroffenen Akteure vor Ort (Einzelhändler und Dienstleister) sowie der relevanten Trägern öffentlicher Belange (IHK, Einzelhandelsverband) vorgesehen. Entsprechende Arbeitskreise tragen erheblich dazu bei, lokales Wissen sowie Bedürfnisse in die Konzeptfortschreibung miteinfließen zu lassen und insbesondere auch die Lokalpolitik für die Thematik zu sensibilisieren und damit zielgerichtet auch die Grundlage für einen positiven politischen Beschluss für das Konzept zu schaffen.

Diskussionsebene (Öffentlichkeit) (dient der Informationsweitergabe und -sammlung und Generierung von Ideen sowie der Schaffung eines hohen Akzeptanzmaßes)

Die **Bürger/-innen** von Hennef (Sieg) werden über die „formelle Beteiligungsschiene“ hinaus in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eingebunden werden. Hierfür dient insbesondere die Online-Befragung von Bürgerinnen und Bürgern (s. LB 4.4), über die auch jene erreicht werden können, die nicht an klassischen Passantenbefragungen etc. teilnehmen bzw. erst gar nicht die Befragungsstandorte aufsuchen.

Bei Bedarf können optional öffentliche Informationsveranstaltungen zum Start und zu den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts angeboten werden – dies wird aufgrund der Komplexität der Thematik aus gutachterlicher Perspektive als notwendig bzw. empfehlenswert angesehen.

Entscheidungsebene (dient der Informationsweitergabe und -sammlung und der Schaffung eines hohen Akzeptanzmaßes)

Es erfolgen zwei Vorträge in den zuständigen politischen Gremien (z. B. Stadtrat oder zuständiger Ausschuss – **2 Termine inkludiert**). Die Ergebnisse werden für die Präsentationen von Stadt + Handel auf ein verständliches Maß zusammengefasst. Vereinbarungen oder konsensfähige Diskussionsergebnisse aus dem Gremium werden in die Konzeption aufgenommen. Zudem können optional bei Bedarf Termine in den Fraktionssitzungen der Parteien des Stadtrats durchgeführt werden.

Die folgenden Partizipationselemente sind im Angebot inkludiert:

Anzahl	Format	Art	Durchführung	Dauer je	Leistung Stadt + Handel
4x	Abstimmungsgespräche mit Auftraggeber	9	1 Auftakttermin vor Ort/digital 3 Termine digital	max. 2h	Tagesordnung, bei Bedarf Präsentation
2x	Projektbegleitender Arbeitskreis	Präsentation/Besprechung	Präsenz (digital möglich)	max. 2h	Tagesordnung, Präsentation, Kurzprotokoll
2x	Präsentation im zuständigen politischen Gremium	Präsentation	Präsenz (digital möglich)	max. 1,5h	Präsentation
1	Onlinekundenbefragung	Quantitative Befragung	digitaler Fragebogen	2-3 Wochen	Konzeption, Programmierung, Auswertung, chartorientierte Dokumentation
laufend	Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Vorlagen Pressetexten, etc.	Vorbereitung und Unterstützung	-	4h inkl.	Vorbereitung und Unterstützung
1x	Unterstützung bei der Abwägung der Hinweise aus der Offenlage	Inhaltliche Vorbereitung	-	2 Std. inkl.	Inhaltliche Aufbereitung
Optionen					
	<i>Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit</i>	<i>Präsentation/Diskussion</i>	<i>Präsenz (digital möglich)</i>	<i>2 Std.</i>	<i>Präsentation (Konzeption/externe Moderation)</i>
	<i>Informationsvorträge in den Fraktionen des Stadtrats</i>	<i>Präsentation/Diskussion</i>	<i>Präsenz (digital möglich)</i>	<i>2 Std.</i>	<i>Präsentation</i>

Abbildung: Leistungen von Stadt + Handel bei Veranstaltungsformaten und Beteiligungsmethoden

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

LB 13) 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:

- Ergebnisunterlagen (Terminpräsentationen): in digitaler Form (PDF)
- Endbericht: in digitaler Form (PDF und bei Bedarf bearbeitbares Dateiformat (word.doc)) sowie in analoger Form (bis zu 4 Druckexemplare)
- Einzelhandelsbestandsdaten (inkl. zentrenergänzende Funktionen): in digita-ler Form (xls und/oder shape)

5 Zeitplan

Stadt + Handel sieht folgenden ersten Bearbeitungsplan vor, der nach Auftragsvergabe im Detail mit der Stadt Hennef (Sieg) abgestimmt und konkretisiert wird (u. a. auch zu welchem Zeitpunkt ein Vortrag im Ausschuss bzw. Stadtrat sinnvoll erscheint).

Nr.	Leistungsbaustein	Zeitraumen	Termine
	Beauftragung und Projektorganisation	11/2023	
	Projektstart	11-12/2023	1. Auftakttermin
1	Aufgabenstellung und Methodik		
2	Herausforderungen im Einzelhandel/Trends	12/2023-2/2024	<i>Optional: Informationsveranstaltung Öffentlichkeit</i>
3	Rahmenbedingungen		
4	Analyse der Nachfrageseite	1-4/2024	1. Abstimmungstermin
5	Analyse der Nachfrageseite		
6	Städtebauliche Analysen		2. Abstimmungstermin
7	Entwicklungsperspektiven		1. Arbeitskreissitzung ggf. Ausschuss
8	Standortkonzeption		
9	Fortschreibung Sortimentsliste	04-07/2024	
10	Steuerungsleitsätze und Empfehlungen		3. Abstimmungstermin 2 Arbeitskreissitzung
11	Zielsicherung: Empfehlungen zur Bauleitplanung		
	Berichtsentwurf für politische Beratung und Beteiligung TÖB	8-9/2024	Ausschuss
12 +	Schriftliche Beteiligung der Behörden und TÖB sowie Offenlage Konzeptentwurf	9-10/2024	<i>Optional: Informationsveranstaltung Öffentlichkeit</i>
13	Abwägung der Hinweise aus der Beteiligung	10/2024	
	Beschluss	Nach Gremienverlauf	ggf. Ausschuss

Büroprofil/Qualifikation/ Referenzen

BÜROPROFIL

Neue Wege. Klare Pläne. Bereits vor der Corona-Krise haben wir unsere Bürostrukturen darauf ausgerichtet, uns den brennenden Problemen der Stadt- und Innenstadtentwicklung annehmen zu können. In der Innenstadt und in den weiteren Zentren werden wie unter einem Brennglas konzeptionelle, umsetzungsorientierte und beteiligungsbezogene Anforderungen abgerufen. Die Verknüpfung genau dieser Themenwelten ist unser Anspruch. Die Stärken unserer Kompetenz- und Geschäftsfelder

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte,
- Stadtmarketing und Citymanagement,
- Stadtstrategien und urbane Ökonomien sowie
- Standort- und Marktanalysen

bringen wir für die aktuellen Stadt- und Innenstadtfragen zueinander. Dies sind nicht nur „Schlagworte“: Unter anderem in Karlsruhe, Düsseldorf, Köln, Kassel und zahlreichen weiteren Kommunen arbeiten wir bereits in einer Kombination oben benannter Teams.

Offline-Qualitäten stärken, gemeinsam agieren. Die relevanten Herausforderungen zu identifizieren und Menschen vor Ort zu ermutigen, sich für ihr Umfeld einzusetzen versteht Stadt + Handel dabei als einen wesentlichen Schwerpunkt der Arbeit. Eine proaktive, zukunftsgerichtete und strategische Positionierung erscheint dabei um ein vielfaches erfolgsversprechender als ein Reagieren auf bereits sichtbare Symptome. Digitalisierung wird dabei konsequent mit- und weitergedacht – der Fokus liegt aber auf den analogen Qualitäten des Urbanen und deren Überführung in das digitale Zeitalter.

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 rd. 85 Mitarbeiter. Die Qualifikation umfasst Geografen, Stadt- und Raumplaner, Stadtentwickler, Kommunikationswissenschaftler, Marketing-Spezialisten und Sozialwissenschaftler. 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.

Stadt + Handel begleitet die TRANSFORMATION VON ZENTREN und Innenstädten seit Jahren impulsgebend. Stadt + Handel verweist neben den zahlreichen Referenzprojekten und durchgeführten Kongressen auf die langjährige Referententätigkeit von Herrn Beckmann **VHW zum Thema „Braucht der Handel die Stadt**

noch?“. Stadt + Handel verweist hier auch auf die Referententätigkeit von Herrn Föhrer beim **VHW zum Thema „Gastronomiekonzepte“**. Stadt + Handel ist seit mehreren Jahren mit dem Management in rd. 20 Zentren und Quartieren beauftragt. Zuletzt befasste sich Stadt + Handel in einer eigenen Veranstaltungsreihe **„Stadtmacher statt Schlusslicht“** mit Offline-Strategien für Zentren in der Zeit während und nach den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie.

Stadt + Handel erarbeitet EINZELHANDELSKONZEPTE konsistent und rechtssicher. Wir sind „up to date“ durch einen intensiven und laufenden Austausch mit vertrauten Baurechtsanwälten u.a. auf (auch eigenen, s.u.) Seminaren und in projektbezogener Zusammenarbeit. Stadt + Handel verweist neben den zahlreichen Referenzprojekten 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“**. In beiden Fortbildungsreihen haben wir uns aktuell u. a. sehr intensiv mit der Bedeutung des Urteils des EuGH für die Fortschreibung von EHK auseinandergesetzt.

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 Föhrer Stadtplaner GmbH bedient sich für spezielle Zuarbeiten, Erhebungen, Befragungen oder Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer), Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Objektiv, transparent und individuell liefern wir zukunftsfähige Lösungen für Ihre Innenstadt!

BERUFSQUALIFIKATION (PROJEKTVERANTWORTLICHE/TEAM)

Für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Hennef (Sieg) wird angesichts der spezifischen Fragestellungen ein Bearbeitungsteam zusammengestellt, welches durch die jeweiligen Qualifikationen der Mitarbeiter über fundierte Kenntnisse zu **rechtlichen, städtebaulichen, bauplanungsrechtlichen und landes- sowie regionalplanerischen** Fragestellungen verfügt. Zudem wird ein hohes Maß an **Beteiligungs- bzw. Moderationskompetenz** in das Projekt eingebracht.

MARC FÖHRER



Rolle: Gesamtverantwortung auf Geschäftsführungsebene

Profession: Studium Raumplanung an der TU Dortmund (Dipl.-Ing.)

Erfahrung: seit 2001 in der Stadtplanung, unter anderem in den Büros IKU, Dortmund (Moderation für öffentliche/private Auftraggeber) sowie als Projektleiter bei Junker + Kruse, Dortmund; seit 2007 geschäftsführender Gesellschafter bei Stadt + Handel

Projekte: zahlreiche Positionierungs- und Profilierungsstrategien, Anstoßprozesse für Innenstadtmanagements, Innenstadt-Masterpläne, Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sowie dialogorientierte Stadtentwicklungskonzepte für Klein-, Mittel- & Großstädte,

standortbezogene Einzelhandelsentwicklungen, Plausibilitätsprüfungen und Verträglichkeitsgutachten, Vortrags- und Fachreferententätigkeit

Und sonst so: Herr Föhrer ist Mitglied in der Arbeitsgruppe Online-Handel beim niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (seit 2018 laufend) und beim Workshop „Onlinehandel und Raumentwicklung“: Rechtliche Steuerungserfordernisse und -möglichkeiten der Landesarbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL). Herr Föhrer bringt sich als Impulsgeber ein und steht für alle strategischen Aspekte als Reflektionsebene zur Verfügung.

ANDREAS SCHUDER



Rolle: Projektverantwortung auf Teamleitungsebene (Teamleiter Einzelhandelskonzept)

Profession: Studium der Geografie (M. A.) an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

Erfahrung: seit 2005 in der Einzelhandels- und Stadtentwicklung – seit 2007 bei Stadt + Handel, seit 2010 Standortleitung Karlsruhe, seit 2021 Teamleiter Einzelhandelskonzepte

Arbeitsschwerpunkte: langjährige Erfahrung in der Erarbeitung und Leitung kommunaler Einzelhandels-/Zentrenkonzepte im gesamten Bundesgebiet, dialogorientierte Innenstadt- und Stadtentwicklungskonzepte, Erarbeitung und Begleitung dialogorientierter Einzelhandels- und Standortentwicklungen, Plausibilitätsprüfungen, Verträglichkeitsgutachten, Vortragstätigkeit

Und sonst so: Setzt umfassende seine Methodenkenntnis sowie absatzwirtschaftliche und städtebauliche Expertise im Bereich der Einzelhandels-, Zentren- und Standortentwicklung strategisch-konzeptionell auch im kommunalpolitischen und öffentlichen Kontext um.

Auswahl relevanter Referenzprojekte:

- Stadt Pforzheim: Fortschreibung Einzelhandelskonzept (2023)
- Stadt Ludwigshafen: Neuaufstellung Einzelhandelskonzept (laufend)
- Stadt Ingelheim am Rhein: Fortschreibung Einzelhandelskonzept (2023)
- Stadt Pforzheim: Nahversorgungskonzept (2021)
- Stadt Neustadt an der Weinstraße: Fortschreibung Einzelhandelskonzept (2020)
- Universitätsstadt Tübingen: Einzelhandelskonzept Tübingen (2020)

DR. FABIAN SCHUBERT



Rolle: Projektleitung, Ansprechpartner im Prozess

Profession: Studium der Geografie (Dipl.-Geogr.) und Promotion an der Justus-Liebig-Universität Gießen

Erfahrung: über 13 Jahre in der Einzelhandels-, Standort- und Stadtentwicklung – seit 2014 bei Stadt + Handel und stellvertretende Standortleitung Karlsruhe, seit 2023 Teamleiter Datenmanagement

Arbeitsschwerpunkte: langjährige Erfahrung in der Erarbeitung und Leitung kommunaler Einzelhandels-/Zentrenkonzepte im gesamten Bundesgebiet, dialogorientierte Innenstadt- und Stadtentwicklungskonzepte, Verträglichkeitsgutachten, Standort- und Strukturanalysen, Forschung und Vortragstätigkeit

Und sonst so: In seiner Promotion beschäftigte er sich intensiv mit einzelhandelsbezogenen Lagequalitäten, Business Improvement Districts und praktisch anwendbaren Methoden zur Analyse und Bewertung von Standorten.

Auswahl relevanter Referenzprojekte:

- Bundesstadt Bonn: Fortschreibung Einzelhandelskonzept (laufend)
- Stadt Fellbach: Neue Mitte Fellbach Fachberatung/Prozessbegleitung (laufend)
- Stadt Gescher: Einzelhandelskonzept (2022)
- Stadt Siegen: Fortschreibung Einzelhandelskonzept (2022)
- Stadt Biberach an der Riß: Innenstadtentwicklungskonzept Biberach a. d. Riß (2022)
- Universitätsstadt Tübingen: Einzelhandelskonzept Tübingen (2020)
- Stadt Wetzlar: Einzelhandelskonzept (2019)

HANNAH ESCHERT



Rolle: stellv. Projektleitung, Ansprechpartner im Prozess, Terminwahrnehmung

Profession: Studium des Stadt- und Regionalentwicklungsmanagements (M. Sc.) an der Ruhr-Universität Bochum

Erfahrung: seit 5 Jahren in der Stadtentwicklung – und das von Beginn an bei Stadt + Handel

Arbeitsschwerpunkte: einschlägige Erfahrung in der Erarbeitung und Leitung kommunaler Einzelhandels-/Zentrenkonzepte im gesamten Bundesgebiet, dialogorientierte Innenstadt- und Stadtentwicklungskonzepte, Vergnügungsstättenkonzepte, Verträglichkeitsgutachten, Standort- und Strukturanalysen

Und sonst so: zertifizierte Qualifikation im Bereich Argumentation und Moderation. Setzt Ihre umfassende Methodenkenntnis und Expertise in allen Bereichen der Einzelhandels-, Zentren- und Standortentwicklung themenfeldübergreifend gewinnbringend ein.

Auswahl relevanter Referenzprojekte:

- Stadt Sundern: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Sundern (laufend)
- Stadt Soest: Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Soest (laufend)
- Stadt Werl: Einzelhandelskonzept Werl (2023)
- Stadt Köln: Leitbildentwicklung für die Kölner Handelslagen (2022)
- Kreis Steinfurt: Integriertes Wochenmarktkonzept für das Steinfurter Marktland (2022)
- Stadt Soest: Steuerungskonzept für die Gastronomie in der Stadt Soest (2022)
- Stadt Siegen: Fortschreibung Einzelhandelskonzept (2022)
- Stadt Werl: Aktivierende Potenzialanalyse der Fußgängerzone von Werl (2021)

REFERENZEN EINZELHANDELSKONZEPTE UND EINZELHANDELSSTEUERUNG

Stadt + Handel verweist neben zahlreichen Referenzprojekten (s. Anlage) auf folgende Erfahrungen im Bereich der Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten und der Einzelhandelssteuerung hin:

- Wir haben in **zahlreichen Projekten eine enge Zusammenarbeit mit führenden Baurechtskanzleien** erprobt. Entsprechendes Know fließt in unsere Arbeit ein (u.a. Baumeister, Lenz und Johlen, Taylor Wessing). Wir pflegen einen intensiven und laufenden Austausch mit führenden Baurechtsanwälten auf (auch eigenen) Seminaren (u. a. VHW, „Frühschicht“ etc.).
- Langjährige Referententätigkeit von Herrn Föhrer gemeinsam mit Herrn Dr. Janning und Dr. Hennigs beim **VHW zum Thema „Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten“** sowie die Referententätigkeit beim VHW zum Thema **„Nahversorgungskonzepte“**.
- Des Weiteren sei auf zahlreiche **Fachvorträge** zu dem Themenbereich von Stadt + Handel verwiesen (u. a. bei der IHK Hagen, IHK Bielefeld, beim Institut für Städtebau Berlin, nahversorgungstag NRW u. w.)
- Stadt + Handel hat an der **Richtlinie für Einzelhandelsgutachten** der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (GiF) mitgewirkt.
- Stadt + Handel hat eine **Fachexpertise zum EH-Erlass NRW** beigebracht, in welcher auch Einzelhandelskonzepte und deren Bedeutung für die kommunale Bauleitplanung thematisiert werden.

7 Kostenkalkulation

Stadt + Handel bietet die Erarbeitung der beschriebenen Leistungen wie folgt an. Der nachstehenden Kostenkalkulation liegt ein gemittelter Stundensatz von **90 Euro⁸** (netto) zugrunde.

LB	Leistungsbaustein	Kosten in Euro (netto)
1	Aufgabenstellung und Methodik	350,00
2	Herausforderungen im Einzelhandel/Trends	720,00
3	Kommunale und rechtliche Rahmenbedingungen	910,00
4	Analyse der Nachfrageseite (inkl. Online-Kundenbefragung)	3.620,00
5	Analyse der Angebotsstrukturen (inkl. Bestandserhebung)	4.495,00
6	Städtebauliche Analysen	4.700,00
7	Entwicklungsperspektiven	940,00
8	Standortkonzeption	3.100,00
9	Fortschreibung der Hennefer Sortimentsliste	910,00
10	Steuerungsleitsätze und Handlungsempfehlungen	910,00
11	Zielsicherung: Empfehlungen zur Bauleitplanung	1.290,00
12	Kommunikation	6.540,00
13	Nahversorgungskonzept	3.220,00
ZWISCHENSUMME		31.705,00
zzgl. 6 % Nebenkosten		1.902,30
SUMME netto		33.607,30
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer		6.385,39
Gesamtbetrag (brutto)		39.992,69

Die im Angebot benannten **Optionen** werden wie folgt angeboten:

LB	Optionaler Leistungsbaustein	Kosten in Euro (netto)
4.2	Kundenherkunftserhebung über Händlerbefragung	840,00
12	Präsentationstermin im Rahmen einer Informationsveranstaltung für die allgemeine Öffentlichkeit	1.800,00
12	Weitere Präsentationstermine in politischen Gremien	Vor-Ort: 1.170,00 Digital: 550,00
12	Zusätzlicher Steuerungstermin (verwaltungsinterne Abstimmung)	Vor-Ort: 1.170,00 Digital: 550,00
12	Zusätzlicher Arbeitskreis	Vor-Ort: 1.520,00 Digital: 725,00

Die Nettopreise verstehen sich zzgl. der derzeit gültigen Mehrwertsteuer. Im Falle einer Änderung der MwSt. ändert sich der Bruttopreis entsprechend.

⁸ Basierend auf folgenden individuellen Stundensätzen (netto): Geschäftsführung/Teamleitung 140 Euro, Projektleitung 110 Euro, Projektbearbeitung 90 Euro, Projektassistenz 60 Euro.

Sofern seitens des Auftraggebers über den vorstehend angebotenen Leistungsumfang und -optionen hinausgehende Arbeiten oder Termine angefragt und freigegeben werden, werden diese zu den genannten individuellen Stundensätzen abgerechnet.

Bei Terminwahrnehmungen vor Ort werden zudem Reisekosten mit 0,50 Euro/km (netto) veranschlagt.

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

- **25 %** nach Auftragsvergabe
- **25 %** nach Abschluss der Analysephase (nach 1. Arbeitskreis)
- **20 %** nach Konzeptentwurf (nach 2. Arbeitskreis)
- **20 %** nach Abgabe des Entwurfsberichtes
- **10 %** nach Billigung durch Auftraggeber

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

Interne Struktur/ Qualitätssicherung

Team- und Personalstruktur

Stadt + Handel beschäftigt ein interdisziplinäres Team von rd. 85 Mitarbeitenden aus den Bereichen Stadt- und Raumplanung, Geografie, Stadtentwicklung, Sozialwissenschaft und Marketing, das wir stetig weiter qualifizieren. Im hier relevanten Team „städtebauliche Entwicklungskonzepte“ sind rd. 25 Mitarbeitende tätig.

Stadt + Handel arbeitet ausschließlich mit bei Stadt + Handel festangestelltem Personal, überwiegend mit akademischem Abschluss oder als angehende Akademiker.

Teamorganisation und -selbstverständnis

Das EHK wird aus dem Produktfeldbereich „städtebauliche Entwicklungskonzepte“ durch das Team Einzelhandelskonzepte bearbeitet. Herr Schuder verantwortet das Team Einzelhandelskonzepte und hat Systeme und zahlreiche Qualitätsstandards gesetzt, die die Qualität der Produkterbringung sicherstellen. Dazu zählen:

- Vertretungsregelungen (innerhalb des Projektteams und darüber hinaus).
- Regelmäßige Mitarbeiterfortbildungen/Fortbildungspläne im Bereich hier relevanter Produktbereiche.
- Das Prinzip der vollumfänglichen inhaltlichen Verantwortungsübernahme auf Bearbeitungs- und Leitungsebene. Unsere Mitarbeitenden zeichnen sich durch ein hohes Maß an Verantwortung im Hinblick auf Inhalt und Projektzeitplan aus.
- Unsere Grundhaltung **Neue Wege – Klare Pläne** spiegelt sich im Selbstverständnis der gleichermaßen verlässlichen und agilen Arbeitsweise unserer Mitarbeitenden wider.
- Technische Infrastrukturen wie bspw. Projektmailadresse

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.

Projektverzögerungen und Fristüberschreitungen

Wir fühlen uns grundsätzlich preislich und inhaltlich bis zu 3 Monate ab Angebotsfrist an unser Angebot gebunden. Dabei nehmen wir allerdings für den im Angebot dargestellten Zeitplan an, dass eine Beauftragung innerhalb von einem Monat nach Angebotsdatum erfolgt.

Nachweis der 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.

Unterstützung durch den Auftraggeber

Der Auftraggeber unterstützt den erfolgreichen Projektverlauf durch:

- Die Nennung eines Ansprechpartners für die laufende Abstimmung.
- Die kostenlose Bereitstellung der für die Projektbearbeitung notwendigen Unterlagen, Daten und Materialien (werden in gemeinsamer Abstimmung festgelegt).
- Die Einhaltung des zu Projektbeginn vereinbarten Projektzeitplans bzw. frühzeitige Abstimmung und Vereinbarung notwendiger Anpassungen des Zeitplans.
- Prüfung von vereinbarten Zwischen- und Endprodukten innerhalb im Projektzeitplan festgelegter Zeiträume.
- Bündelung von Korrekturanforderungen für die Endberichte unterschiedlicher Projektbeteiligter [Hinweis: Die Kalkulation beinhaltet – soweit nichts anderes angegeben wurde – für die Korrektur von Präsentationen und der Endprodukte jeweils eine Korrekturschleife].

Projektverzögerungen und Fristüberschreitungen

Bei Projektverzögerungen von mehr als zwei Monaten, die nicht durch den Auftragnehmer verschuldet sind, oder die deutliche Fristüberschreitung für die Korrektur von Ergebnissen, behält sich Stadt + Handel vor, Aufwendungen für das Vorhalten freier Personalkapazitäten und zusätzliche Aufwendungen auf Nachweis in Rechnung zu stellen. Der Auftraggeber wird über mögliche Zusatzaufwendungen frühzeitig informiert. Erfolgt keine entsprechende Information, wird von einer Berechnung der Aufwendungen abgesehen.

Urheberrecht, Copyright

Dieses Angebot unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Angebotes in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung von Stadt + Handel erlaubt. Auch Projektergebnisse unterliegen dem Urheberrecht. Die Weitergabe oder Veröffentlichung von Projektergebnissen in Teilen oder im Ganzen sind unter sichtbarer Nennung der Quelle "Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH" erlaubt. Soweit entsprechende Hinweise gegeben werden, ist das Urheberrecht für verwendete Fotos, Grafiken und Textinhalte von Dritten vom Auftraggeber zu beachten.

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.

Sonstiges

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH bedient sich für Arbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Dortmund, den 19.10.2023



Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geschäftsführung
Stadt + Handel



Andreas Q. Schuder, M. A.
Standortleiter Karlsruhe
Teamleitung Einzelhandelskonzepte

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregister-

nummer HRB 33826

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