

Stadt Lüdenscheid

Herrn Lars Bursian
Frau Martina Baumast
Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Rathausplatz 2

58507 Lüdenscheid

per email: martina.baumast@luedenscheid.de
lars.bursian@luedenscheid.de

Dortmund, 15. August 2012

**Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts für die
Stadt Lüdenscheid**

Angebot

Sehr geehrte Frau Baumast,
sehr geehrter Herr Bursian

im Jahr 2005 ist das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid fertiggestellt und anschließend auch durch den Rat der Stadt politisch beschlossen worden. Seit diesem Zeitpunkt dient es als Grundlage für entsprechende Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Basis für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits. Gleichwohl es sich in Diskussionen, Gesprächen und Verfahren mehrfach bewährt hat, war das Konzept und die dort getroffenen Regelungen auch Gegenstand intensiver und kontroverser Diskussionen (Bsp. Teilaktualisierung in 2011). Eine bedeutsame Grundlage dieser Grundlagenuntersuchung – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen

- stellt das empirische Grundgerüst dar. Dieses ist mittlerweile gut 7 Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Lüdenscheider Einzelhandelsbestandes im Dezember 2004 / Januar 2005 stattgefunden hat. Ebenfalls haben mittlerweile weitere Veränderungen in der Lüdenscheider Einzelhandelslandschaft stattgefunden (Ansiedlung Gartencenter im Kernstadtbereich) bzw. sind derzeit in der Diskussion oder auch in der Umsetzung (wie bspw. die Ansiedlung des Textilkaufhauses P&C in der Innenstadt).

Neben diesen veränderten Rahmenbedingungen innerhalb Lüdenscheids hat es seit dem „Inkrafttreten“ des Einzelhandelskonzepts weitere für diesen Themenkomplex (weitere) externe Veränderungen / Konkretisierungen gegeben. So durch den im April 2012 beschlossenen Entwurf LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel oder auch einschlägige Urteile insbesondere des OVG NRW, die die Erarbeitung und Umsetzung von kommunalen Einzelhandelskonzepten beeinflussen.

In Würdigung dieser nicht unerheblichen veränderten internen wie externen quantitativen, städtebaulichen wie rechtlichen Rahmenbedingungen werden für eine Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts folgende Leistungsbausteine vorgeschlagen:

- **Evaluierung des aktuellen Einzelhandelskonzepts**

Auf der Basis von persönlichen Gesprächen wird die Wirkung und die Anwendungs„freundlichkeit“ sowie die Akzeptanz und Alltagstauglichkeit der vorhandenen Instrumente und Aspekte des Lüdenscheider Einzelhandelskonzepts ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Gespräche bilden eine wichtige Grundlage für die Überarbeitung der einzelnen Bausteine. Beispielhaft sollten Gespräche geführt werden mit Vertretern der Stadtverwaltung (Planung, Wirtschaftsförderung, Bauordnung), IHK, EHV. Eine entsprechende Zusammenstellung der Gesprächsteilnehmer erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber.

- **Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in der Gesamtstadt** inkl. einer bilanzierenden Gegenüberstellung seit der letzten Erhebung aus dem Jahr 2004/5.

Die funktionale wie räumliche Differenzierung orientiert sich dabei – zur besseren Vergleichbarkeit mit den vorliegenden Daten, aber auch zur Dokumentation und Bewertung der seither eingetretenen Entwicklung – an der vorliegenden Auswertungssystematik. Die Erhebung des Einzelhandelsbestandes erfolgt dabei - mittels lasergestützter Flächenerfassungsgeräte, um einen möglichst hohen Genauigkeitsgrad zu erhalten - durch eine Begehung des gesamten Stadtgebietes und sämtlicher Einzelhandelsbetriebe. Dabei werden nicht nur die derzeit „geöffneten“ Einzelhandelsbetriebe erfasst, sondern auch die derzeit vorhandenen Leerstände. Mit Hilfe dieser dezidierten Vorgehensweise können (und werden auch) Magnetbetriebe in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen identifiziert.

Die Attraktivität eines Zentrums wird aber nicht nur durch sein Einzelhandelsangebot definiert. Genau so bedeutend sind die anderen Nutzungen und Funktionen in einem Zentrum; denn nur durch das Zusammenspiel von Einzelhandel mit Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern, öffentlichen und privaten Kultur- und Freizeiteinrichtungen ergeben sich attraktive Zentren. Um hier verlässliche Aussagen treffen zu können, werden in den zentralen Versorgungsbereichen die *einzelhandelsaffinen Dienstleistungsanbieter* (wie z.B. Reisebüro, Friseur) und zentrenbedeutsamen Einrichtungen ergänzend erhoben.

In Verbindung mit einer aktuellen städtebaulichen Analyse der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche dienen diese eher quantitativen Kriterien auch für die Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf die jeweilige (derzeitige wie zukünftige) Funktion der ZVBs innerhalb des Lüdenscheider Zentrengefüges (Hierarchisierung).

Aufbereitung der Daten in GIS

Grundsätzlich wird eine Bearbeitung der Daten mit GIS empfohlen. Seitens des Anbieters erfolgt dies mit der jeweils aktuellen Fassung von ArcView. Dabei geht der Anbieter davon aus, dass dafür geeignete Daten seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt werden können. Neben einer aktuellen Kartengrundlage (DGK) bedeutet dies im Einzelnen:

- Stadtteil- / Ortsteilgrenzen, Verwaltungsgrenzen, ggf. alternativ statistische Bezirke
- FNP
- Gebäude (die möglichst in einer Attributtabelle über Informationen zu Straße und Hausnummer verfügen)
- Räumlich verortete Lagekoordinaten mit Informationen über Straße und Hausnummer sowie - sofern vorhanden -
- Flurstücke, Baublöcke, Grundstücke und ggf. Straßenflächen und Plätze,

jeweils im Shapefile-Format (.shp) oder in für ArcView geeigneten Austauschformaten (.dxf, .e00; mit Georeferenzierung). Die vorliegende Kalkulation geht von dieser Ausgangslage aus.

▪ **Ermittlung und Darstellung aktueller ökonomischer Rahmenbedingungen auf Angebots- und Nachfrageseite unter Zugrundelegung sekundärstatistischer und primärstatistischer Daten**

Den aktuellen (berechneten) Umsatzzahlen des Lüdenscheider Einzelhandels werden die aktuellen Kaufkraftkennziffern (auch branchendifferenziert) gegenüber gestellt. Die so ermittelten Zentralitäten geben Auskunft über die Ausstrahlungskraft des gesamten Einzelhandels insgesamt, aber auch über die Versorgungsbedeutung z.B. der einzelnen relevanten Einkaufsstandorte, aber auch einzelner Standorte (und deren mögliche Veränderungen seit der letzten Erhebung). Ein nicht unerheblicher Aspekt in diesem Zusammenhang ist die Veränderung zukünftiger entwicklungsbestimmender Faktoren (wie z.B. Bevölke-

rungsentwicklung, Kaufkraftentwicklung, Einkaufsverhalten). In dieser Fortschreibung soll eine Perspektivbetrachtung durchgeführt werden. Doch anders als noch bei früheren Einzelhandelskonzepten sollen am Ende keine (präzisen) quantitativen Verkaufsflächenspielräume (dargestellt in qm Verkaufsfläche) als Ergebnis stehen, sondern vielmehr Aussagen formuliert werden, ob, und wenn ja in welchen Branchen noch Entwicklungsbedarfe für die Stadt Lüdenscheid insgesamt, aber auch für die einzelnen Standorte und zentralen Versorgungsbereiche gesehen werden. In diese Betrachtung müssen auch absehbare Trends in der Einzelhandelsentwicklung (Angebot und Nachfrage) einfließen, die auch dokumentiert, bewertet und vor dem Hintergrund der regionalen Situation eingeordnet werden.

- **Überprüfung und Aktualisierung sowie ggf. Ergänzung und Konkretisierung der Zielaussagen und Empfehlungen sowie Formulierung von Instrumenten zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Lüdenscheid** (insbesondere unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher Rahmenbedingungen (Gesetzgebung und Rechtsprechung) zu diesen Themenkomplexen):
 - **Überprüfung / Aktualisierung der Definition und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** wie auch ggf. der Ergänzungsstandorte für (auch großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dies erfolgt, auch angesichts der aktuellen Rechtsprechung des OVG NRW zu diesem Themenkomplex (OVG NRW 10D32 11 NE vom 15.02.2012), mittels umfassender Ortsbegehungen und entsprechend zu formulierender Begründungsteile für jeden ZVB. Ebenso muss die Ebene der Nahversorgung erneut analysiert (z.B. räumliche Deckungsgrade) und entsprechende Empfehlungen formuliert werden.
 - **Überprüfung und ggf. Modifizierung der „Lüdenscheider Sortimentsliste“**
Unter Beachtung möglicher veränderter kommunaler wie regionaler Ausgangsbedingungen wird die vorhandene Sortimentsliste einer kritischen Prüfung unterzogen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist aber nicht nur die Darstellung der möglichen tatsächlichen Veränderung, sondern auch die Herleitung und Begründung der Veränderung. Dabei ist zu beachten, dass auch städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Lüdenscheid eine gewichtige Bewertungsgrundlage darstellen.
 - **Überprüfung und ggf. Modifizierung der Zielvorstellungen (dann als Grundsätze) zur zukünftigen Steuerung des Einzelhandels in Lüdenscheid**
Im Hinblick auf die spätere Umsetzung – das Einzelhandelskonzept stellt „lediglich“ eine Grundlage sowohl für die politischen Entscheidungen und Beschlüsse sowie die bauleitplanerische Umsetzung dar – werden die vorhandenen Zielvorstellungen ebenso wie die formulierten Grundsätze überprüft und ggf. weiterentwickelt / modifiziert

o Kommunikationsprozess

Die Umsetzung auch des besten Konzeptes wird nur dann möglich sein, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Prozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Wie dies bereits auch bei der Erarbeitung des aktuellen EH-Konzeptes erfolgte. Mit dieser sehr positiven Erfahrung werden folgende Kommunikationsbausteine angeboten:

- Im Verlaufe des Bearbeitungsprozesses werden bis zu drei interne Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber vor Ort in Lüdenscheid durchgeführt. Diese Termine können z.B. genutzt werden
 - zum Austausch von Informationen / Materialien
 - zur Diskussion von Zwischen- / EndergebnissenDiese Termine sind als separate (Einladungs)Termine (in der Regel ausgelöst durch den Auftraggeber) zu verstehen, können jedoch auch mit anderen Aktivitäten vor Ort in Lüdenscheid gekoppelt werden.
- *Projektbegleitende Lenkungsgruppe*

Da die Grundstruktur bekannt ist, erscheinen hier Zwischentermine obsolet zu sein. Angeboten wird ein Termin (ggf. auch als Workshop), in dem die neuen Inhalte und Eckpunkte des neuen EHK vor und zur Diskussion gestellt werden.

Teilnehmer dieser Lenkungsgruppe könnten / sollten sein (Gutachtervorschlag): Verwaltung, Gutachter, IHK, EHV. Hinzu kommen können Vertreter folgender Institutionen: Bezirksregierung, örtliche Webege-meinschaften
- *Einbindung der Politik / Bürgerinformation*

Das vom Gutachter vorgelegte fortgeschriebene Einzelhandelskonzept stellt eine Entscheidungsgrundlage dar, dessen Umsetzung von der Akzeptanz bei den politischen Entscheidungsträgern in der Stadt Lüdenscheid abhängt. Aus diesem Grund erscheint eine entsprechende Information und Beteiligung der örtlichen Politik sowie der Bürger sinnvoll: Neben der obligatorischen Information in dem entsprechenden Fach-ausschuss und einer Vorstellung vor interessierten Bürgern (der Kalkulation liegen zweie Termine zu Grunde) kann es sinnvoll sein, zu gegebenen Zeitpunkten in die jeweiligen Fraktionen zu gehen, da erfahrungsgemäß auch hier die entscheidenden Meinungsbildungsdiskussionen auf erfolgen (*optional*).

Der Endbericht wird als Druckvorlage auf Datenträger (CD, pdf-Version und als Kurzpräsentation im ppt-Format) zur Verfügung gestellt.

Für die Bearbeitung des o.a. Leistungsprofils ist ein Zeitraum von insgesamt ca. 5 Monaten nach Vertragsabschluss vorgesehen. Auftragnehmer ist die Firma Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung in Dortmund.

In Anlehnung an das vorher beschriebene Leistungsprofil fallen folgende Kosten an:

Honorar	24.400,00 Euro
zzgl. derzeit 19% MwSt.	4.636,00 Euro
Gesamtsumme brutto:	29.036,00 Euro

Bei einer zwischenzeitlichen (im Vorfeld oder während der Bearbeitung durchgeführten) Änderung des Mehrwertsteuersatzes ändert sich die Gesamtsumme brutto entsprechend.

Der Kostenkalkulation liegen folgende Stundensätze zugrunde:

Büroleiter: 84 Euro Projektleiter: 72 Euro Wissenschaftliche Hilfskraft: 40 Euro

In den genannten Beträgen sind enthalten:

- alle dem Auftragnehmer entstehenden Kosten (Honorare, Empiriekosten, Fahrtkosten, Präsentationsunterlagen, Kartographie- und Vervielfältigungskosten)
- Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der angebotenen Kommunikationstermine in Lüdenscheid (6 Termine)

Weitere Termine (z.B. Präsentationen) würden auf Basis der o.a. Stundensätze sowie anfallender Reisekosten bzw. basierend auf einem pauschalierten Honorarsatz von 800,00 Euro je Termin (netto) abgerechnet.

Das Honorar für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lüdenscheid wird wie folgt fällig:

20% nach Auftragsvergabe

40 % Vorstellung und Diskussion der Zwischenergebnisse (wesentliche Ergebnisse)

30 % Nach Vorlage des fortgeschriebenen EHK im Entwurf

10% nach Beendigung der Arbeiten und Billigung durch den Auftraggeber

Ich würde mich freuen, wenn das Angebot Ihr Interesse findet und es erneut zu einer Zusammenarbeit käme.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen auch in der Zwischenzeit selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen aus Dortmund

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Kruse', written in a cursive style.

Stefan Kruse