

Aufgabenstellung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einschließlich Entwicklung einer Innenstadtstrategie für die Kreisstadt Köthen (Anhalt)

Ausgangssituation

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist Kreisstadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Sie übernimmt laut Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum im ländlichen Raum wichtige zentralörtliche Funktionen (Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum, wichtiger Wohnstandort, Standort für Bildung und Kultur). Strukturpolitisch ist es von Bedeutung und erklärtes Ziel der Landesregierung, die mittelzentrale Funktion zu stärken und die Mittelzentren des Landes aufzuwerten. Hierzu zählt auch die Stärkung Köthens als Versorgungsstandort sowohl für die ortsansässige Bevölkerung und das Umland als auch für Besucherinnen und Besucher der Stadt.

Der Stadt Köthen (Anhalt) dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2006 als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für investive Maßnahmen zur Stärkung des Versorgungsstandortes und für die Bewertung von Ansiedlungsbegehren im Einzelhandel.

Der Einzelhandel sieht sich seit Jahren einem starken Veränderungsdruck ausgesetzt. Verändertes Käuferverhalten, Zunahme des Onlinehandels, Konkurrenz durch Outlet-Center, großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind nur einige Faktoren, die auch den Einzelhandelsstandort Köthen verändern.

Durch die rasanten und wegen der COVID-19-Pandemie verstärkten und beschleunigten Entwicklungsprozesse im Einzelhandel und im Verbraucherverhalten ist eine Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Köthen (Anhalt) dringend erforderlich. Denn auch in Köthen und insbesondere in der Innenstadt Köthens sind die Auswirkungen zunehmend sichtbar.

Vor diesem Hintergrund soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köthen (Anhalt) fortgeschrieben werden. Weiterhin soll ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der Innenstadt gelegt und eine Innenstadtstrategie entwickelt werden.

Leistungsgegenstand

Schwerpunktt Themen: Handel: aktuelle planungsrechtliche Lage, Entwicklungen und Trends im Einzelhandel und Internethandel, Trends bei Auswirkungen auf Innenstädte, Markt-, Wettbewerbs- und Standortanalysen

Planungsrechtlicher Rahmen (Aktualisierung)

Analyse der Einzelhandelsstrukturen in Köthen (Aktualisierung)

Analyse der Marktsituation (einschließlich großflächige Einzelhandelsstandorte im Umkreis, wie z.B. Sandersdorf-Brehna)

Kaufkraftabflüsse/Kaufkraftbindung

Untersuchung und Bewertung der Versorgungssituation der Bevölkerung

Analyse der derzeitigen Stimmungslage: Durchführung von Passanten- und Händlerbefragungen

Bewertung der Gesamtsituation

Handlungsempfehlungen/Maßnahmenkatalog zum Erhalt des mittelzentralen Versorgungszentrums Köthen, zum Erhalt einer zukunftsorientierten Branchenvielfalt und zur Stärkung und Belebung der Innenstadt Köthen

Maßnahmenkatalog: Perspektiven für die Innenstadtentwicklung

Instrumentenkasten zur künftigen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet

Inhalte

Rahmenbedingungen

- allgemeine Struktur- und Standortentwicklungen im Einzelhandel
- Rechtsrahmen/planungsrechtliche Situation

Markt- und Standortanalyse

- Köthen (Anhalt) als Einzelhandelsstandort
 - o Vorgaben der Raumordnung und Stadtentwicklungsplanung
 - o Auswertung vorhandener Gutachten und Studien
 - o Bevölkerungsentwicklung und –struktur (Daten liegen vor)
 - o Siedlungsstruktur, Erreichbarkeit
 - o Abgrenzung des Einzugsgebiets
 - Erhebung und Bewertung der vorhandenen Angebotssituation (Betriebsstättenenerhebung Köthen)
 - o Anzahl und Standorte der Betriebe (Einzelhandelsverkaufsflächen, Ladenhandwerksbetriebe, einschl. Tankstellenshops, Kiosks, Apotheken)
 - o Vertriebsformen und Betriebsgrößen
 - o Verkaufsflächen und Umsätze nach Warengruppen
 - Analyse und Bewertung des bestehenden Zentrumsystems
 - o Innenstadt, Nebenzentren,
 - o Struktur und Ausdehnung der Einkaufslagen, Besatzdichte, Branchenmix
 - o Erfassung der Erdgeschossnutzung in der Innenstadt (Schwerpunkt: derzeitiger A-Zentrumsbereich): Leerstände, Durchmischung mit Dienstleistungen, ggf. Fehlnutzungen
 - o Erreichbarkeit der Innenstadt
 - o quantitative und qualitative Ausstattung der Einzelhandelsstandorte
 - o funktions- und zielgruppengerechte Bewertung der Standorte
-

- Bewertung des großflächigen Einzelhandels
- Nachfragesituation und Nachfrageentwicklung (Prognosezeitraum 2030/2035)
 - Kaufkraftpotenzial in Köthen gesamt und nach Warengruppen
 - Entwicklung des Kaufverhaltens der Verbraucher*innen
 - Prognose der Nachfrageentwicklung (stationärer Handel, Internethandel)
- Verkaufsflächenentwicklung und -bewertung
 - gesamtstädtisch: künftige Bedarfe unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Nachfragesituation (stationärer Handel, Internethandel)
 - Innenstadt: künftige Bedarfe unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Nachfragesituation (Angebotsformen, Branchenmix)
 - Aktualisierung der „Köthener Liste“
- Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im Stadtgebiet Köthen (Anhalt)
 - Sortimentsspezifische Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Kaufkraftbindung)
 - Prognose der Kaufkraftzu- und abflüsse, differenzierte Stärken-Schwächen-Analyse, Identifizierung von Angebotsüberhang und Angebotslücken
 - Bewertung der Marktsituation: derzeitigen Kundeneinzugsgebiets und der regionalen Konkurrenzsituation einschließlich Outletcenter Sandersdorf-Brehna
 - Einkaufsorientierung der Bewohner*innen aus Köthen und Umland
 - Veränderungen und Anpassungserfordernisse nach Corona

Einzelhandelsentwicklungskonzept

- zukünftige Funktionserfüllung der Stadt Köthen als Mittelzentrum
 - allgemeine Trends: Entwicklung des Einzelhandels im Hinblick auf soziodemographische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen,
 - Entwicklung von Betriebsformen und Nachfragestrukturen einschl. Internethandel
- Bewertung des bestehenden Zentren- und Standortkonzepts Köthen

Fokus Innenstadtentwicklung:

- Bewertung des funktionalen Hauptgeschäftsbereichs (A-Zentrum)
 - Standort-, branchen-, betriebstypen- und betriebsgrößenbezogene Empfehlungen für die Innenstadt
 - Soll-Branchenstruktur
 - Stadtraumqualitäten, stadtstrukturelle Ankerpunkte in Köthen
-

- Anforderungen des Einzelhandels an die städtischen Rahmenbedingungen
- Akteursstruktur
- ergänzende Maßnahmen/Angebote für die Innenstadt (Nicht-Handelsfunktionen, einzelhandelsergänzende Angebote, „neue“ Frequenzbringer, temporäre Nutzungen, z.B. Leerstandsbelebung, Maßnahmen im öffentlichen Raum, Events als Anlässe für Innenstadtbesuche, Innenstadtmarketing)

Fokus Nahversorgungszentren:

- Bewertung des bestehenden Nahversorgungszentren
- Empfehlungen für künftige Nutzungen und Betriebsformen

Handlungsempfehlungen

- zur künftigen Strukturierung des Einzelhandels hinsichtlich Branchenbesatz und Betriebsformen sowie hinsichtlich Größen und räumlicher Lage
- zur planungsrechtlichen Absicherung des Standortkonzepts
- zur Belebung der Innenstadt
- zu Sofortmaßnahmen nach Corona

Profil Auftragnehmer:

Kompetenzen in Kommunal- und Wirtschaftsberatung und/ oder Stadtentwicklung/Innenstadtentwicklung mit Schwerpunkt Einzelhandelsanalysen, Innenstadtentwicklung, Markt- und Standortanalysen, Befragungen

Zeitplan

Vorbereitung der Ausschreibung und Vergabe: ca. 8 Monate

Bearbeitung ca. 12 Monate
