





# Unsere Kompetenzen

**GEO-PLAN** wurde 1989 in Bayreuth gegründet und ist seitdem für Kommunen, Landkreise und Regionen tätig. Wir erstellen auf örtlicher und regionaler Ebene Fachgutachten und integrierte Entwicklungskonzepte u.a. in den Bereichen Demographie, Einzelhandel, Tourismus, Wirtschaft und Mobilität. In vielen Projekten arbeiten wir mit Kollegen aus Architektur, Städtebau, Freiraumplanung und Verkehrsplanung zusammen.

---

## // Planung bedeutet für uns:

- eine intensive Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsraum, vom Dorf bis zur Region.
- Individualitäten erkennen, Authentizitäten fördern, das Besondere stärken.
- eingetretene Pfade auch einmal zu verlassen und neue Wege zu suchen.

---

## // Planung bedeutet für uns auch zu integrieren.

Daher binden wir in unsere Planungen je nach Fragestellung Bürgerinnen und Bürger, Kommunalpolitik und -verwaltung, Verbände und Institutionen ein. Die Methode richtet sich nach der Aufgabenstellung. Praktizierte Formate sind z.B. Werkstätten, Foren, Projektgruppen und nicht zuletzt Befragungen.

Ziel unserer Arbeit sind in die Zukunft führende, pragmatische und umsetzbare Lösungen.

Wir stehen zu unseren Konzepten. Deshalb betreuen wir auch deren Umsetzung.



Der Handel macht die Stadt. Ein vitaler Einzelhandel ist das Grundelement lebendiger und erfolgreicher Innenstädte. GEO-PLAN berät Städte und Gemeinden dabei, die geeigneten Rahmenbedingungen zu schaffen, um ihre Zentren attraktiv zu gestalten.

## // Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungskonzepte

Wir erstellen kommunale städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzepte gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Ziele der Einzelhandelsentwicklung werden definiert und fundierte Entscheidungs- bzw. Abwägungsgrundlagen bereitgestellt. Die Konzepte beinhalten u.a.:

- Standort-, Markt- und Potenzialanalysen
- Berechnung von Umsatzpotenzial, Kaufkraftbindung und Zentralität
- Berechnung tragfähiger und zulässiger Verkaufsflächen
- Bewertung der Standort-, Lagen- und Angebotsstruktur
- Erstellung ortsspezifischer Sortimentslisten des Innenstadtbedarfs
- Definition von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungszentren

## // Verträglichkeitsstudien und Wirkungsanalysen

Fügen sich Entwicklungsvorhaben gemäß §11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in die örtliche und regionale Handelslandschaft ein? Lassen sie schädliche Auswirkungen erwarten? Wie können solche Vorhaben verträglich ausgeformt werden?

- Berechnung der Umsatzumverlagerungen und Abschöpfungsquoten
- städtebauliche und funktionale Bewertung des Vorhabens
- Ausarbeitung und Abstimmung von Handlungsempfehlungen

## // Innenstadtentwicklungskonzepte

Innenstädte erleben erhebliche funktionale Veränderungen: Neue Leitfunktionen etablieren sich neben traditionellen, die Aufenthaltsqualität tritt in den Vordergrund, Kultur und Tourismus tragen zur Stabilisierung von Standorten bei. GEO-PLAN erstellt Innenstadtentwicklungskonzepte - von der Bestandsaufnahme bis zum Handlungsprogramm.

- Wie soll sich die Innenstadt entwickeln?
- Welche Qualitäten und Potenziale sollen weiterentwickelt werden?
- Welche Defizite sind anzugehen?



**Erfolgreicher Tourismus ist das Produkt vieler Bausteine. Im Fokus stehen die Angebotsqualität – vom Gastbetrieb bis zur touristischen Information – und die Herausstellung touristischer Leitthemen. Wir beraten Städte, Gemeinden und Regionen bei der Tourismusentwicklung.**

## // Touristische Entwicklungskonzepte

Wir erstellen für Kommunen und Regionen touristische Fachkonzepte und betreuen das Themenfeld Tourismus innerhalb integrierter Entwicklungskonzepte, z.B. der Städtebauförderung (ISEK) und der Ländlichen Entwicklung (ILEK). Differenzierte Bestandsaufnahmen und empirisch gesicherte Daten gewährleisten belastbare Entscheidungsgrundlagen und Entwicklungsempfehlungen. Unser Leistungsspektrum umfasst:

- Aktivierung und Moderation Beteiligter
- Erstellung von Status-Quo-, Preis- und Referenzanalysen
- Erfassung von Entwicklungspotenzialen und Alleinstellungsmerkmalen
- Definition von Entwicklungszielen und touristischen Leitthemen
- Bewertung und Qualifizierung der touristischen Infrastruktur
- Analyse und Optimierung des Tourismusmarketing
- Entwurf und Abstimmung pragmatischer und umsetzbarer Handlungsprogramme
- Planung und Realisierung von Rad- und Laufkonzepten
- Planung und Realisierung touristischer Leitsysteme

## // Hotelbedarfsanalysen

Ein marktgerechtes Beherbergungsangebot ist für Tourismusdestinationen ein maßgeblicher Erfolgsbaustein. Entwicklungen sind hochinvestiv und bedürfen einer transparenten und nachvollziehbaren Marktanalyse. Wir bewerten die lokale und regionale Marktsituation sowie die Tragfähigkeit neuer Angebote.

- Bewertung des Makro- und Mikrostandortes
- Bewertung des städtebaulichen Umfeldes und der Erreichbarkeit
- Analyse und Bewertung des lokalen wie regionalen Wettbewerbsumfeldes
- Erstellung von Markt- und Potenzialanalysen
- Expertengespräche mit Leistungsträgern am Ort und in der Region
- Analyse relevanter Nachfragefaktoren und Absatzmärkte
- Darstellung von Marktentwicklungen und Trends
- Bewertung der Tragfähigkeit



Fußgängerleitsysteme setzen an, wo Besucher zu Fußgängern werden. Von dort ausgehend informieren sie über Sehenswürdigkeiten, kulturelle oder öffentliche Einrichtungen und führen auf attraktiven Wegen zum Ziel. Wir betreuen unsere Auftraggeber von der Planung bis zum Einbau aus einer Hand.

## // Leitsysteme erfordern Planung

Die Definition von Ankunftspunkten und Zielen, eine kontinuierliche Zielführungsplanung und die Bündelung von Wegeführungen ermöglichen ein schlüssiges Leitsystem bei einem kompakten Beschilderungsaufwand.

## // Abstimmung mit lokalen Akteuren

Örtliche Akteure kennen die attraktiven Ziele und Wege durch die Stadt. Unsere Ansprechpartner sind Stadtführer und Vertreter aus Stadtmarketing, Tourismus und Kultur.

## // Wegweisungsstandorte

Fußgängerleitsysteme sollen gut erkennbar sein, sich verträglich in das Stadtbild einfügen und eine durchgängige Wegweisung bieten. Um dies zu gewährleisten, stimmen wir die Standortplanung vor Ort mit dem Auftraggeber ab. Barrierefreiheit ist dabei ein wichtiger Aspekt.

## // Wegweisungselemente und Design

Zusammen mit dem Auftraggeber werden geeignete Wegweisungselemente festgelegt. Texte und Grafiken erstellen wir als druckreife Vorlagen. Stadtpläne und Ikonen werden in Kooperation mit qualifizierten Grafikbüros entwickelt.

## // Herstellung und Installation

In Abstimmung mit dem Auftraggeber erfolgen Ausschreibung sowie Beauftragung von Produktion und Installation.



**Outdoorsport – vor allem Radfahren und Laufen – erfreut sich einer unverändert wachsenden und zunehmend differenzierten Nachfrage: vom Genussradeln bis zum Gravelbiking, vom Wandern bis zum Trailrunning.**

## // Rad- und Laufkonzepte

In der Freizeit und im Urlaub verbinden immer mehr Menschen Naturerlebnis mit Sport, Fitness und Gesundheit. Neuere Entwicklungen wie das eBike fördern diesen Trend und begründen ein großes touristisches Entwicklungspotenzial. Unser Planerteam, selbst leidenschaftliche Outdoorsportler, verbindet planerische Kompetenz mit praktischer Erfahrung.

## // Streckenplanung und Lenkung


- Bestimmung der Zielgruppen und des naturräumlichen Eignungspotenzials
- Streckenplanung und Kategorisierung
- Abstimmung mit Fachstellen, Eigentümern und Akteuren
- Digitalisierung der Strecken und Vernetzung mit bestehenden Wegen
- Anlage von GPS-Tracks und Aufnahme von POIs
- Wegweisungs- und Beschilderungsplanung, Beschilderungskataster
- Qualitätsmanagement: Verkehrssicherheit, Wegezustand, Beschilderung

## // Infrastrukturaufbau und -vernetzung

- Aufbau von Service- und Verleihangeboten
- eBike-Infrastruktur: Lade- und Akkutauschstationen
- Raststationen und Radabstellmöglichkeiten
- Qualifizierung von Gastronomie und Beherbergung

## // Marketing

- Aktivierung und Vernetzung örtlicher und regionaler Akteure
- Key-Story: Was macht die Region und das Produkt einzigartig?
- Gestaltung von Online- und Printmedien
- Roadbooks und Streckenpläne
- Entwicklung eines Kick-off-Konzeptes



Entwicklungsplanungen setzen sich mit der Lebensqualität in Städten und Gemeinden auseinander. Sie gestalten das Umfeld von Handel und Gewerbe, neue Projekte werden angestoßen. Bürgerinnen und Bürger in die Ideenfindung zu integrieren, schafft Identifikation und Akzeptanz, erhöht die Qualität der Planung und fördert die Planungssicherheit. GEO-PLAN konzipiert und moderiert die Bürgerbeteiligung in informellen Planungsverfahren.

## // Moderation von Beteiligungsverfahren

Ein erfolgreicher Beteiligungsprozess zeichnet sich durch seine Glaubwürdigkeit, seine Zielorientierung und Transparenz, die Eignung der eingesetzten Instrumente und deren Vertaktung mit dem Planungsverfahren aus. Pauschale Lösungen gibt es nicht, jede Aufgabenstellung erfordert ein darauf abgestimmtes Design.

---

## // Konzeption

Wir bereiten den Beteiligungsprozess vor: Welche Zielsetzung wird verfolgt? Welche Akteure sollen beteiligt und wie sollen sie angesprochen werden? Welche Funktion übernehmen Politik und Verwaltung? Sind diese Fragen geklärt, wird das Beteiligungsformat entworfen und in das Design des Planungsprozesses eingepasst.

---

## // Formate

Wir moderieren Beteiligungsverfahren in verschiedenen Formaten, z.B. Planungswerkstätten, Themenforen, Arbeitsgruppen, Klausursitzungen. Denjenigen, die nicht an Veranstaltungen teilnehmen können, bieten wir Alternativen zur Beteiligung an. Das können schriftliche und telefonische Befragungen oder Online-Beteiligungsplattformen sein.

---

## // Planung vor Ort

Vor Ort wird Planung konkret: Planungsspaziergänge, Projektwerkstätten, Fachexkursionen und Fachstellentermine konkretisieren die Ergebnisse vorangegangener Veranstaltungen, bringen neue Erkenntnisse und lassen Umsetzungschancen besser bewerten. Wir moderieren die „Planung vor Ort“ und integrieren ihre Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess.

---

## // Transparenz

Transparenz schafft Vertrauen in die Planung. Der Beteiligungsprozess wird nachvollziehbar gestaltet, seine Ergebnisse werden dokumentiert und allen Interessierten zugänglich gemacht.



# Unser Team

## **Reinhard Hutzelmann**

Dipl. Geograph

Studium an der Universität Bayreuth  
Angewandte Stadtplanung & Regionalplanung

E-Mail: [hutzelmann@geoplan-bayreuth.de](mailto:hutzelmann@geoplan-bayreuth.de)



## **Andreas Hacke**

Dipl. Geograph

Studium an der Universität Bayreuth  
Wirtschaftsgeographie & Regionalplanung

E-Mail: [hacke@geoplan-bayreuth.de](mailto:hacke@geoplan-bayreuth.de)



## **Tim Höme**

Geograph M.A.

Studium an der Universität Erlangen  
Tourismus & Regionalentwicklung

E-Mail: [hoeme@geoplan-bayreuth.de](mailto:hoeme@geoplan-bayreuth.de)







**GEO-PLAN** // Hutzemann und Hacke Diplom-Geographen GbR  
Am Mühlgraben 10 // 95445 Bayreuth // Telefon: 0921-24365  
Fax: 0921-83720 // E-Mail: [info@geoplan-bayreuth.de](mailto:info@geoplan-bayreuth.de)

[www.geoplan-bayreuth.de](http://www.geoplan-bayreuth.de)