

Amt für Wirtschaftsförderung
und Beschäftigung

Heidelberg

Stadt Heidelberg
Marktplatz 10
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58 10580
Telefax 06221 58 10900
stadt@heidelberg.de
www.heidelberg.de



Nahversorgungs- konzept für Heidelberg

www.heidelberg.de

Mitwirkung:

Dezernat I (Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner):

Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung
Kämmereiamt

Dezernat II (Erster Bürgermeister Bernd Stadel):

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Liegenschaften
Stadtplanungsamt
Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Amt für Verkehrsmanagement

Dezernat IV (Bürgermeister Wolfgang Erichson):

Bürgeramt

Gutachter:

Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach

Fotos:

Stadt Heidelberg soweit nicht anderer Fotonachweis

Koordination:

Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Herausgeberin:

Stadt Heidelberg
Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung
Rathaus, Marktplatz 10
69117 Heidelberg

Telefon: 06221 58-30000

Telefax: 06221 5830010

E-Mail: wirtschaftsfoerderung@heidelberg.de

Vorwort

Nahversorgung ist Daseinsvorsorge. Im Gegensatz zu anderen - öffentlich betriebenen oder zumindest mitfinanzierten (sozialen) - Infrastrukturen, wird Nahversorgung kaufmännisch geführt und unterliegt den Regeln des Marktes. Damit ergibt sich ein besonderes Spannungsfeld, in dem Kommunen als Sachwalter der Interessen ihrer Bevölkerung die Sicherung wohnortnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als Ziel haben, die Betreiber aber den kaufmännischen Erfolg.

Das vorliegende Nahversorgungskonzept gibt einen Überblick über die wohnungsnaher Versorgung in der Gesamtstadt Heidelberg sowie in den Stadtteilen. Es bewertet, ob ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs – Nahrungs- und Genussmittel, aber auch Produkte aus den Bereichen Drogerie, Apotheke oder Schreibwarenhandel – fußläufig erreichbar sind. Dabei macht es konkrete Handlungsempfehlungen mit Bindungswirkung für die Zukunft.

Um belastbare Ergebnisse zu erlangen und eine hohe Akzeptanz zu erreichen, haben wir bei der Erstellung des Nahversorgungskonzeptes ein mehrstufiges Verfahren gewählt. Nach der Untersuchung der Nahversorgungssituation in Heidelberg durch einen Gutachter, hat die Stadtverwaltung selbst ihre ortskundige Bewertung eingebracht. Die zentrale Erweiterung des methodischen Vorgehens stellt die Einbindung der Bezirksbeiräte im Erstellungsprozess dar. Das Wissen und die Kenntnisse der Fachämter und Bezirksbeiräte unter Berücksichtigung lokaler Rahmenbedingungen und aktueller Entwicklungen, führten zu Ergänzungen und Erweiterungen im Detaillierungsgrad der Beurteilungen und Handlungsempfehlungen.

Als eine der wenigen Kommunen im Land haben wir uns dem Thema Nahversorgung intensiv angenommen und ein umfassendes Konzept zur aktuellen Versorgungssituation erstellt. Als Ihr Oberbürgermeister ist es mir von besonderer Bedeutung, die Stadtteilzentren als Versorgungsräume für die Zukunft zu sichern und zu stärken.



Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
1. Einführung	7
1.1. Hintergrund und Problemstellung	7
1.2. Aufbau	8
2. Ausgangslage	9
2.1. Strukturwandel im (Lebensmittel-) Einzelhandel.....	9
2.2. Rahmenbedingungen der Nahversorgung	15
2.3. Bedeutung eines Nahversorgungskonzeptes für Kommunen	18
3. Auftrag, Ziel und Weiterentwicklung durch Beteiligung in Heidelberg 22	
3.1. Der politische Auftrag.....	22
3.2. Das methodische Vorgehen der Stadt Heidelberg	23
3.3. Exkurs Beteiligung	25
4. Bewertung durch einen externen Gutachter	29
4.1. Anmerkungen zur Untersuchungs- bzw. Darstellungsmethodik.....	29
4.2. Stadtgebiet Heidelberg	32
4.2.1. Nahversorgungsangebot	32
4.2.2. Standorttypen und -größen	32
4.2.3. Nahversorgungsbedarf	33
4.2.4. Zukunftsfähigkeit	34
4.2.5. Risikobetrachtung / Notwendigkeit kommunaler Einflussnahme.....	34
4.2.6. Gesamtbewertung	35
4.2.7. Zielaussagen des Gutachters.....	36
4.3. Altstadt.....	37
4.4. Bergheim	38
4.5. Weststadt	39
4.5.1. Nahversorgungsbereich Bergheim / Weststadt:	39
4.6. Handschuhsheim	41
4.7. Neuenheim	42

4.7.1. Nahversorgungsbereich Handschuhsheim / Neuenheim:	42
4.8. Schlierbach	43
4.9. Ziegelhausen.....	44
4.9.1. Nahversorgungsbereich Schlierbach / Ziegelhausen:	44
4.10. Boxberg.....	45
4.11. Emmertsgrund	45
4.11.1. Nahversorgungsbereich Boxberg / Emmertsgrund.....	46
4.12. Rohrbach.....	46
4.13. Südstadt	47
4.13.1. Nahversorgungsbereich Rohrbach / Südstadt.....	47
4.14. Kirchheim	49
4.15. Pfaffengrund	50
4.16. Wieblingen	51
5. Bewertung der Stadtverwaltung.....	53
5.1. Altstadt	53
5.2. Bergheim.....	56
5.3. Weststadt.....	57
5.4. Handschuhsheim.....	58
5.5. Neuenheim.....	60
5.6. Schlierbach	62
5.7. Ziegelhausen.....	63
5.8. Boxberg.....	64
5.9. Emmertsgrund	65
5.10. Rohrbach.....	67
5.11. Südstadt.....	69
5.12. Kirchheim	70
5.13. Pfaffengrund	71
5.14. Wieblingen	73
5.15. Bahnstadt.....	74
6. Einschätzungen der Bezirksbeiräte.....	75
6.1. Altstadt	77

6.2.	Bergheim	78
6.3.	Weststadt / Südstadt	79
6.3.1.	Weststadt	79
6.3.2.	Südstadt	80
6.4.	Handschuhsheim	81
6.5.	Neuenheim	82
6.6.	Schlierbach	83
6.7.	Ziegelhausen	84
6.8.	Boxberg	85
6.9.	Emmertsgrund	86
6.10.	Rohrbach	87
6.11.	Kirchheim	88
6.12.	Pfaffengrund.....	89
6.13.	Wieblingen	89
6.14.	Abschließende Bemerkung	90
6.15.	Zusammenfassung der Rückmeldungen aus den Bezirksbeiräten	92
7.	Maßnahmen, Instrumente und Möglichkeiten der Stadtverwaltung ..	106
7.1.	Allgemeine Maßnahmen	106
7.2.	Spezielle Maßnahmen	107
8.	Bewertung für die Gesamtstadt und die Stadtteile	112
8.1.	Heidelberg Gesamtstadt.....	114
8.2.	Altstadt	116
8.3.	Bergheim.....	118
8.4.	Weststadt.....	120
8.5.	Handschuhsheim	122
8.6.	Neuenheim.....	124
8.7.	Schlierbach	126
8.8.	Ziegelhausen	127
8.9.	Boxberg.....	129
8.10.	Emmertsgrund.....	131
8.11.	Rohrbach.....	133

8.12. Südstadt.....	135
8.13. Kirchheim.....	136
8.14. Pfaffengrund.....	138
8.15. Wieblingen.....	140
8.16. Bahnstadt.....	142
Quellen	143

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsfläche und Anzahl der Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland.....	10
Abbildung 2: Entwicklung der Umsatzanteile von Betriebstypen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel zwischen 1990 und 2009 (in Prozent).....	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland [in Tsd.]	13
Abbildung 4: Entwicklung der Privathaushalte in Deutschland [in Mill.].....	14
Abbildung 5: Darstellung des zeitlichen Ablaufs (blau) und der Bausteine (rot)	23

1. Einführung

1.1. Hintergrund und Problemstellung

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in Städten und Stadtteilzentren ist ein wichtiger Indikator für die örtliche Wohn- und Standortqualität. Besonders die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, periodischen Bedarfs nimmt hierbei eine zentrale Rolle ein. Ist die Nahversorgung nicht mehr gegeben, drohen negative soziale, ökonomische und städtebaulich-funktionale Folgewirkungen.

Besonders weniger mobile Menschen, die kein Fahrzeug besitzen, sind davon besonders betroffen.

Die Sicherung der Grundversorgung der Bürger gehört zur Daseinsvorsorge der Städte und Gemeinden. Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Geschäftsbereiche“ eine wichtige Aufgabe. Auch „die Belange der Wirtschaft [...] im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“¹ sollen berücksichtigt werden. In den Aufgabenbereich der öffentlichen Verwaltungen fällt es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine verbrauchernahe Versorgung ermöglichen. Weitere raumordnerische Vorgaben sind die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen sowie der Erhalt und die Sicherung der Zentren und Stadtregionen. (vgl. § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG).

Der Strukturwandel im deutschen (Lebensmittel-) Einzelhandel gefährdet jedoch akut diese raumplanerischen und sozialen Leitvorstellungen.

Das Sterben der „Tante-Emma-Läden“ und der Rückgang des nicht-filialisierten Einzelhandels stehen beispielhaft für die Entwicklungen.

Weiterhin ist im Zuge der Globalisierung eine verstärkte Internationalisierung der Unternehmen zu beobachten. Die Lebensmittellandschaft konzentriert sich heute im Wesentlichen auf einige „große“ Handelsketten.

Daraus resultieren seit Jahren Standortverlagerungen in die Gewerbegebiete und an Randbereiche der Wohnbebauung bzw. in den Außenbereich (sog. grüne Wiese) der Städte. Nicht nur der Einzelhandel zieht aus den gewachsenen Handelslagen weg, zunehmend ist auch der Abzug konsumnaher Dienstleistungen zu beobachten. Dies führt letztlich zu einer Ausdünnung der Versorgungsnetze und zu Leerständen. Besonders ländliche Gebiete, aber auch Stadtteilzentren sind davon betroffen.

Die Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung ist ein Kernelement der kommunalen Daseinsvorsorge! Wird diese nur lückenhaft oder gar nicht gewährleistet, ist mit negativen Aus-

¹ § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB

wirkungen auf das tägliche Leben der Bürger und auf die Funktionsfähigkeit der Städte und Gemeinden zu rechnen.

1.2. Aufbau

Die vorliegende Ausarbeitung protokolliert in zeitlicher Abfolge die einzelnen aufeinanderfolgenden Prozessschritte mit entsprechenden Erkenntnissen zur Erstellung des Nahversorgungskonzepts.

Es ist neben dem einführenden Kapitel in sieben weitere Einzelkapitel unterteilt.

In Kapitel zwei werden zunächst die mit dem Strukturwandel verbundenen Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Daneben erfolgt eine definitorische Eingrenzung des Begriffs „Nahversorgung“. Zudem werden die kommunalen Möglichkeiten, Einfluss auf die Versorgungssituation der Bevölkerung zu nehmen, kurz dargestellt. Dabei soll die Notwendigkeit eines Nahversorgungskonzepts aufgezeigt werden. Insbesondere soziale, raumplanerische und städtebaulich- funktionale Gründe spielen hierbei eine wichtige Rolle.

In Kapitel drei werden die Aufgabenstellung und das methodische Vorgehen der Stadt Heidelberg vorgestellt. Damit sollen die Rahmenbedingungen der Erarbeitung des Konzepts dargelegt werden. Einen zentralen Baustein stellt dabei die methodische Erweiterung des Erarbeitungsprozesses um die Beteiligung der Bezirksbeiräte dar.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Einschätzungen, Bewertungen und Handlungsempfehlungen der jeweiligen Beteiligten (Gutachter, Stadtverwaltung und Bezirksbeiräte) vorgestellt.

In Kapitel sieben werden die Maßnahmen, Instrumente und Möglichkeiten der Verwaltung vorgestellt. Im letzten Kapitel erfolgt die Darstellung einer zusammengeführten Bewertung der Gesamtstadt und den jeweiligen Stadtteilen. Maßnahmen, Instrumente und Möglichkeiten werden dabei stadtteilbezogen spezifiziert und konkrete Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

2. Ausgangslage

2.1. Strukturwandel im (Lebensmittel-) Einzelhandel

Gerade der Einzelhandel zeichnet sich gegenüber anderen Branchen in Deutschland durch seine hohe Dynamik aus. Ständige Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite haben einen großen Einfluss auf die räumliche Verteilung von Lebensmittelbetrieben, die Betriebsformen und -typen sowie die generelle Versorgungsstruktur.

Veränderung auf der Angebotsseite

Der (Lebensmittel-)Einzelhandel hat in den vergangenen knapp 50 Jahren viele Veränderungen durchlaufen. Dabei betraf eine Vielzahl der Entwicklungen auch und in besonderer Weise die Versorgungssituation der Bürger.

Während in den Nachkriegsjahren die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung größtenteils durch inhabergeführte Geschäfte (wie z.B. Fachgeschäfte und „Tante Emma Läden“) sichergestellt wurde, führte das Anfang der 1960er Jahre aufkommende Selbstbedienungsprinzip zu einer Veränderung der Versorgungslage.²

Selbstbedienung bedeutet dabei, dass der Verkauf der Ware nicht mehr in erster Linie durch einen Verkäufer hinter der Theke erfolgt, sondern die Waren durch die Kunden selbstständig ausgewählt und in einen Einkaufswagen / Einkaufskorb gelegt werden. Danach werden die Einkaufsgegenstände an der im Ausgangsbereich befindlichen Kasse bezahlt. Es erfolgte damit nicht mehr das für damalige Verhältnisse typische Verkaufsgeschehen mit Beratung und Kauf, sondern eine in weiten Teilen nonverbale, nur noch auf Einfachheit und Schnelligkeit ausgelegte Interaktion.³

Damit hatte das Selbstbedienungsprinzip maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung heutiger Betriebsformen, der Lebensmittelbetriebe. In diesem Zusammenhang waren ebenso die Fortschritte der Verpackungs- und Kühlschranttechnologie und die besseren Transport- und Lagerkapazitäten von Bedeutung. In weiteren Schritten der Entwicklung entstanden in den 1970er und 1980er Jahren Supermärkte und Discounter, später Verbrauchermärkte und (große) SB-Warenhäuser.⁴

Mit diesen Entwicklungen waren die Erweiterung des Warenangebotes und gleichzeitig die Zunahme der Verkaufsfläche pro Verkaufsstelle verbunden.⁵

Die nachfolgende Grafik (Abbildung 1) verdeutlicht die stetige Zunahme der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel. Zu beachten ist dabei, dass im gleichen Zeitraum die Anzahl der Betriebe kontinuierlich zurückgegangen ist. 1970 konnten im Lebensmitteleinzelhandel rund

²Vgl. Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001), S.4.

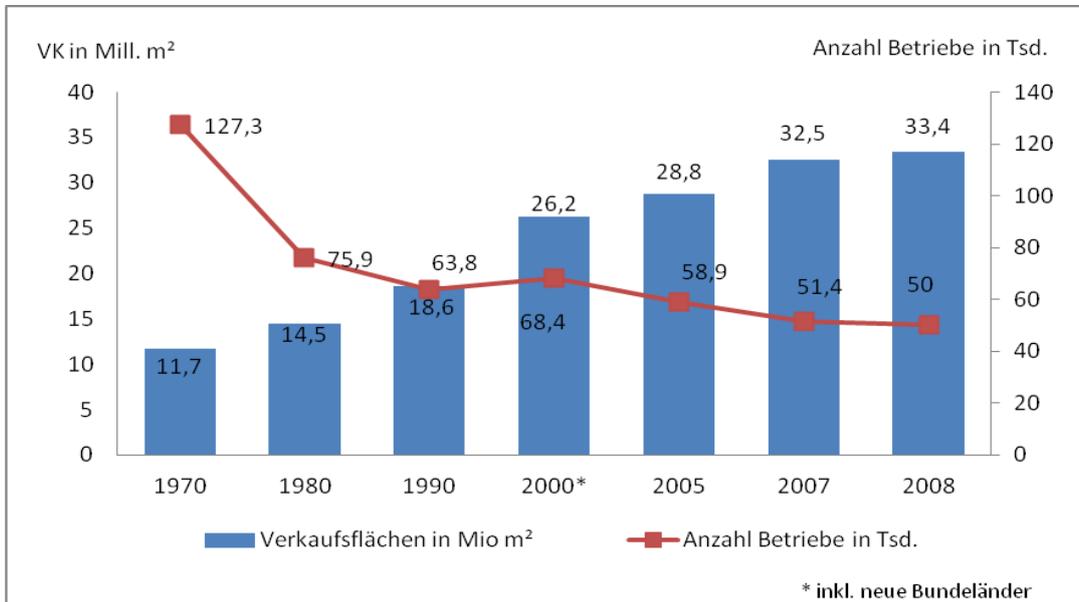
³Vgl. Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001), S. 9f

⁴Vgl. Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001), S.4.

⁵Ebd. S. 5.

11 Mio. m² Verkaufsfläche bei knapp 130.000 Betrieben verzeichnet werden. Heute liegt der Anteil der Verkaufsflächen bei gut 33 Mio. m², die Anzahl der Betriebe ist auf nur noch knapp 50.000 zurückgegangen.⁶

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsfläche und Anzahl der Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Retail Institut (Hrsg.) (Handel aktuell, 2007/2008), S. 194 und, EHI Retail Institut (Hrsg.) (Handel aktuell, 2009/2010), S.178f; Grafik: Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung der Stadt Heidelberg

Wesentlich für die Zunahme der Verkaufsfläche war die Verbindung unterschiedlicher Angebote an einer Stelle. Besonders deutlich wird dies am Beispiel der Lebensmitteldiscounter. Diese kamen früher aufgrund ihres begrenzten (sowohl in der Breite, als auch Tiefe) Warenangebots mit relativ geringen Verkaufsflächen aus. Heute dagegen haben sie aufgrund der Erweiterung des Angebots (bspw. Frischwaren und durch den Verkauf von Nonfood-Waren, sog. „Aktionsware“) einen erhöhten Verkaufsflächenbedarf.

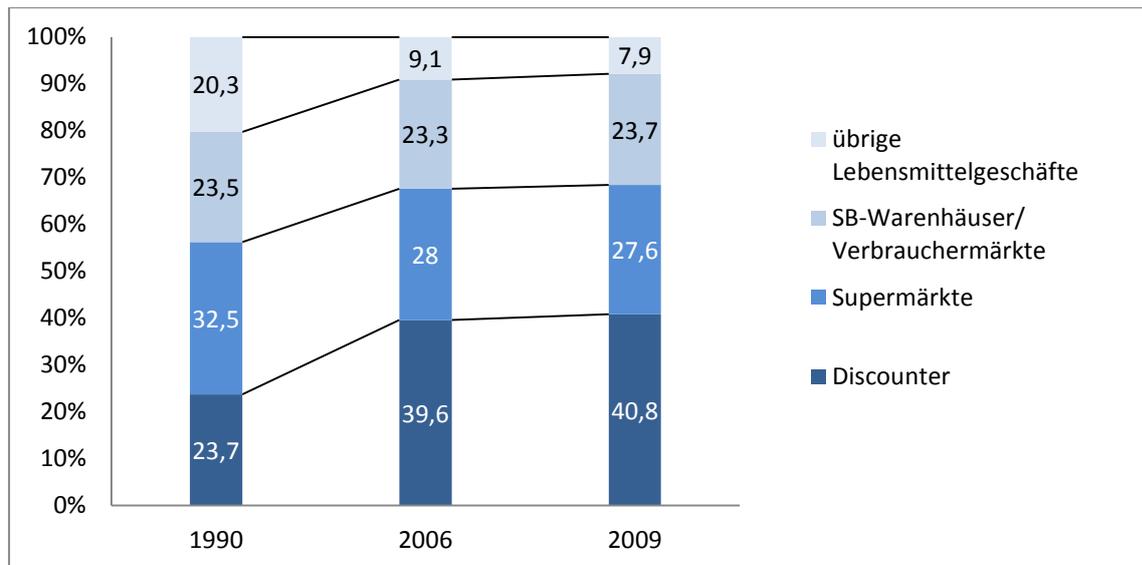
Es wurden neue Standorte erschlossen sodass es im Zuge dieser Entwicklung zu Standortverlagerungen kam. Diese befanden sich mit wachsendem Flächenbedarf zunehmend in Randlage zu den Siedlungsbereichen, bzw. in Stadtrandlage in nicht integrierten Standorten.

Die Standortverlagerungen der Lebensmittelbetriebe führten zur Verschärfung des Wettbewerbs. Besonders die kleinflächigen und / oder wettbewerbssensiblen Lebensmittel-(Fach-)Geschäfte hatten darunter zu leiden.⁷

⁶ Vgl. EHI Retail Institut (Hrsg.) (Handel aktuell, 2007/2008), S.194 und EHI Retail Institut (Hrsg.) (Handel aktuell, 2009/2010), S. 178f.

⁷ Vgl. Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001), S. 5f.

Abbildung 2: Entwicklung der Umsatzanteile von Betriebstypen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel zwischen 1990 und 2009 (in Prozent)



Quelle: EHI Retail Institut (Hrsg.) (Handel aktuell, 2009/2010), S.193,
 Grafik: Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung der Stadt Heidelberg

Ende der 1990er Jahre führte die stetige Flächenexpansion zur räumlichen Konzentration von mehreren Einzelhandels- (meist Lebensmittel-) und Dienstleistungsbetrieben an in der Regel (i.d.R.) nicht integrierten Standorten. Diese Konzentration, auch Fachmarktzentrum genannt, förderte dabei insbesondere den sog. „Kofferraumeinkauf“ (d.h. den Einkauf, der vorwiegend mit dem Auto erledigt wird) und entsprach dem Prinzip des „one-stop-shopping“, d.h. dem Einkauf (fast) aller Güter an einem Ort.⁸

Weiter konnte verstärkt eine Konzentration der Handelslandschaft auf einige wenige große Handelsketten in Deutschland beobachtet werden. Verlierer der Konzentration waren in erster Linie die in den gewachsenen zentralen Bereichen ansässigen Lebensmittelfachgeschäfte und „Tante Emma Läden“. Sie weisen eine meist kleinteilige Struktur auf und besitzen dabei nicht die marktübliche Verkaufsflächengröße heutiger, moderner Lebensmittelbetriebe.⁹ Sie verfügen aufgrund der häufig beengten Verhältnisse über nur geringe Verkaufsflächen und gleichzeitig zu wenig Kapital, um eine Betriebsverlagerung und –vergrößerung finanzieren zu können. Besonders deutlich wird das anhand des kontinuierlich zu beobachtenden Rückgangs des nicht-filialisierten Einzelhandels. Lag deren Marktanteil 1995 noch bei über 30%, so liegt er heute nur noch bei knapp 14%. Das bedeutet innerhalb von nur 15 Jahren ein Rückgang um mehr als 50% Marktanteil. Bei keiner anderen Betriebsform konnte ein derart starker Rückgang beobachtet werden.¹⁰

Insgesamt betrachtet, ist der selbstständige Lebensmitteleinzelhandel in der Minderheit, die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe konzentriert sich auf einige große Handelsketten.

⁸ Vgl. Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001), S. 4.

⁹ Vgl. ebd. S. 7f und Kühn, Gerd, (Difu-Paper,2011), S. 7f.

¹⁰ Vgl. HDE, Handelsverband Deutschland (Hrsg.) (Zahlenspiegel, 2011) S. 22.

Die beschriebenen Entwicklungen haben nicht zuletzt einen großen Einfluss auf die örtliche Nahversorgungsstruktur und die Nahversorgungssituation der Bürger.

Gerade aufgrund der veränderten Anforderungen heutiger Betriebsformen an den Standort in Bezug auf Kunden- bzw. Einwohnerpotenzial, verkehrliche Erreichbarkeit, Verkaufsflächengröße, etc. verlieren viele zentral gelegenen Bereiche in Städten und Stadtteilzentren an Attraktivität für die Unternehmen. Im Gegensatz dazu bieten periphere Standorte neben der Erfüllung der Standortanforderungen i.d.R. Vorteile in Bezug auf die Grundstückspreise, die autokundenorientierte Erreichbarkeit und haben damit Auswirkungen auf die Ausstrahlungskraft bzw. das Einzugsgebiet.

Aufgrund der Erweiterung des Warensortiments und somit auch der benötigten Verkaufsflächengröße, liegt die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Lebensmittel-Vollsortimenters nicht mehr bei einem Kundenpotenzial von 2.000 – 3.000 Menschen wie noch Anfang der 90er Jahre, sondern bei einem Kundenpotenzial von 4.000 – 5.000 Menschen (bei Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 800 m²).¹¹

Die Folgen für Stadtteilzentren und kleine Kommunen (mit weniger als 4.000 Einwohner) sind deshalb oft verheerend. Für diese bieten sich kaum noch Möglichkeiten, attraktive Bedingungen für den Erhalt bzw. die Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben zu schaffen. Dabei entfallen gerade Lebensmittelbetriebe in zentralen Bereichen wichtige Magnetfunktion für die übrigen Nutzungsarten (wie bspw. Gastronomie, konsumnahe Dienstleistungen, private / öffentliche Versorgungseinrichtungen, etc.). Durch den Wegfall der Lebensmittelbetriebe fehlt diesen Nutzungsarten oft die benötigte Kundenfrequenz, um sich langfristig am Standort halten zu können. In der Folge kommt es auch zum Abwandern der Betriebe und zu einer Verwaisung der Versorgungsbereiche.¹²

Von der Ausdünnung des Versorgungsnetzes sind besonders ältere und weniger mobile Menschen und einkommensschwache Menschen betroffen.

Die Anzahl der Gemeinden, in denen keine wohnortnahe Grundversorgung mehr gewährleistet werden kann, steigt an.¹³

Problematisch ist darüber hinaus, dass die Kommunen, aufgrund der Marktmacht der Unternehmen, oft kaum Möglichkeiten besitzen, um Einfluss auf die Standort- und Investitionsentscheidungen der Unternehmen auszuüben. Die strikten Vereinheitlichungen der Betriebskonzepte und die oft zentral gesteuerten Unternehmensentscheidungen achten nicht auf die Belange einzelner Kommunen.¹⁴

¹¹ Vgl. Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001), S. 18.

¹² Vgl. Kühn, Gerd, (Difu-Paper,2011), S.4f.

¹³ Vgl. Kühn, Gerd, (Difu-Paper,2011), S. 8f.

¹⁴ Vgl. Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001), S. 7.

Zusammenfassend lassen sich folgende vorherrschende Entwicklungen und Tendenzen für die strukturellen Veränderungen im (Lebensmittel-)Einzelhandel auf der Angebotsseite festhalten:

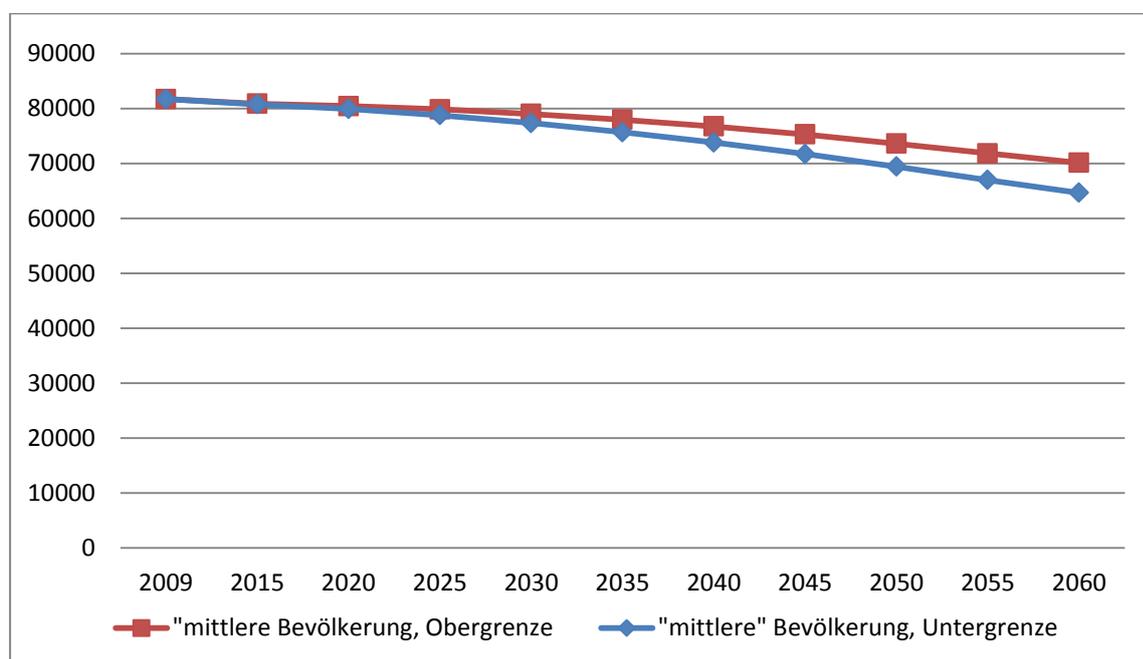
- Zunahme der Verkaufsfläche infolge von Standortverlagerungen an periphere Standorte auf der „grünen“ Wiese.
- Abnahme der Anzahl an Einzelhandelsbetriebe.
- Verstärkte Konzentrations- und Standardisierungstendenzen.
- Starker Rückgang (klassischer) mittelständischer Einzelhandelsbetriebe.

Veränderung auf der Nachfrageseite

Auch auf der Nachfrageseite haben sich in den vergangenen knapp 50 Jahren strukturelle Veränderungen ergeben.

Abbildung 3 zeigt die vom statistischen Bundesamt prognostizierte Bevölkerungsentwicklung. Dabei wird deutlich, dass die Bevölkerung in Deutschland langfristig abnehmen wird. Bis vor wenigen Jahren konnte noch mit einer steigenden Bevölkerungsanzahl und somit mit einer wachsenden (privaten) Konsumnachfrage gerechnet werden. Nachfolgende Grafik zeigt für Deutschland inzwischen eine abnehmende Entwicklung.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland [in Tsd.]



Quelle: Statistisches Bundesamt,

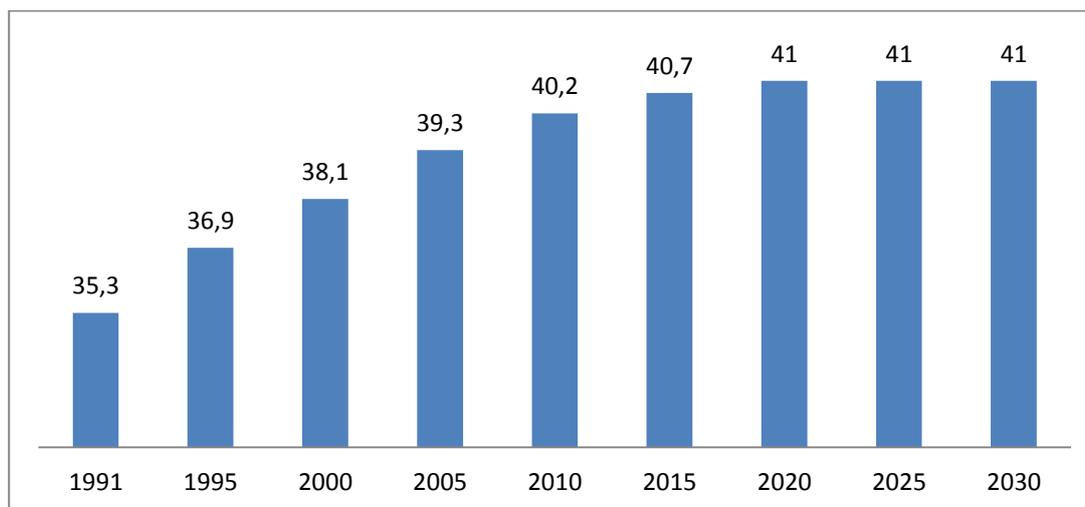
Grafik: Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung der Stadt Heidelberg

In Heidelberg dagegen wächst die Bevölkerung seit gut 10 Jahren und wird dies infolge der Bahnstadtaufsiedlung und der Neunutzung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften auch noch mindestens weitere 10 Jahre tun.

Die Umsatzbasis des Lebensmitteleinzelhandels wird bei bundesweiter Betrachtung in Zukunft insgesamt deutlich abnehmen, was eine Verschärfung des Wettbewerbs zur Folge haben wird.

Gleichzeitig steigt der Anteil älterer und weniger mobiler Menschen überproportional an, während der Anteil junger Menschen dramatisch abnimmt. Eng verbunden mit dem demografischen Wandel ist die Veränderung der Haushaltstypen. Die Anzahl der Haushalte nimmt nicht mehr zu (siehe Abbildung 4), während die Haushaltsgröße gleichzeitig abnimmt. Diese Beobachtung ist besonders auf die Zunahme von Single- Haushalten zurückzuführen.

Abbildung 4: Entwicklung der Privathaushalte in Deutschland [in Mill.]



Quelle: Statistisches Bundesamt,

Grafik: Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung der Stadt Heidelberg

Weiter führt die Individualisierung der Wohn- und Lebensgewohnheiten zu einem verändernden Einkaufsverhalten der Menschen, bspw. in Bezug auf die Einkaufshäufigkeit, die Einkaufsmenge.

Generell kann eine Unterteilung in Erlebnis- und Versorgungseinkauf beobachtet werden.

Der Erlebniseinkauf ist dabei von der Qualität, dem Status und der Atmosphäre des Einkaufens geprägt. Das Einkaufen wird als Erlebnis inszeniert und im Rahmen der Freizeitgestaltung wahrgenommen. Insbesondere Stadtzentren, die durch ihre Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, etc.) und ihren touristischen Charakter bestimmt sind, profitieren dabei. Daneben bieten aber auch Einkaufszentren an nicht integrierten Standorten, durch die Nachahmung dieser städtischen Multifunktionalität und dem Angebot an Freizeitprogrammen, Kulturevents und Kinderbetreuung, eine hohe Attraktivität für die Kunden und stehen in direkter Konkurrenz zu den gewachsenen Städten.

Der Versorgungseinkauf ist durch das rationalisierte Verhalten der Menschen geprägt. Dabei kann eine zunehmende Orientierung auf Schnäppchen und Niedrigpreisangebote („Geiz ist geil“) beobachtet werden. Gleichzeitig steht die schnelle Verfügbarkeit bzw. die Möglichkeit,

alles an einem Ort einkaufen zu können, im Vordergrund. Dieses Verhalten der Kunden zeichnet mitverantwortlich für die immer größere Dimensionierung der Lebensmittelbetriebe und der verstärkten Autokundenorientierung ihrer Standorte. Das birgt gerade für die (integrierten) Nahversorgungszentren die Gefahr eines Funktions- und Bedeutungsverlustes.¹⁵

Weiter ist festzuhalten, dass der Anteil des Lebensmittelumsatzes an den privaten Konsumausgaben in den vergangenen Jahren stetig zurückgegangen ist, was eine weitere Verschärfung des Wettbewerbs zur Folge hat.¹⁶ Die sinkenden Margen, die nur über einen hohen Umschlag zu verträglichen Erlösen führen, verstärken die Abwanderungsentwicklung der Lebensmittelbetriebe aus den zentralen Bereichen.

Gleichzeitig lassen erhöhte Mobilitätsmöglichkeiten eines großen Teils der Bevölkerung erst die wohnungs- / wohnortfernen Einzelhandelsstandorte zu. Diese sind in der Regel autokundenorientiert, städtebaulich nicht integriert und führen somit zu einer Schwächung der nahversorgungsrelevanten Angebote in den zentralen Lagen und in den Wohngebieten. Damit steigen wiederum die Mobilitätsanforderungen, denn durch die Verlagerung der Standorte wird der eigene PKW für den täglichen oder wöchentlichen Einkauf immer wichtiger. Meist ist dieser Einkauf nicht mehr bei einem Lebensmittelbetrieb in fußläufiger Erreichbarkeit zu erledigen.¹⁷

Zusammenfassend sind auf Nachfrageseite insbesondere folgende Entwicklungen und Tendenzen festzuhalten:

- der demografische Wandel.
- Der soziokulturelle Wandel.
- Die Veränderung der Wohn- bzw. Einkaufsgewohnheiten.
- Die Technologie.
- Die Zunahme der Verfügbarkeit eines PKWs.
- Die Verschlechterung der Nahversorgung für weniger mobile Bevölkerungsgruppen.

2.2. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

Da es keine einheitliche Definition des Begriffs Nahversorgung gibt, erfolgt zunächst die Erläuterung dessen, was in der vorliegenden Arbeit unter dem Begriff verstanden werden soll. Zentrales Kriterium ist dabei die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit dem Grundbedarf. Es kommen zwei zentrale Aspekte zum Tragen, einerseits die Darstellung der zum Grundbedarf der Bevölkerung zählenden Güter und Dienstleistungen und andererseits die Einbeziehung des Kriteriums der Nähe.

¹⁵ Vgl. Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001), S. 11 und 14.

¹⁶ Vgl. ebd. S. 13 und Kühn, Gerd, (Difu-Paper, 2011), S. 4 und EHI Retail Institut (Hrsg.) (Handel aktuell, 2009/2010), S. 178.

¹⁷ Vgl. Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001), S. 16.

Zur Grundversorgung-/ Nahversorgung der Bürger zählen Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Diese weisen eine besondere Relevanz auf, da sie täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden. Darunter fallen folgende Warengruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Lebensmittelhandwerk
- Drogerie / Parfümerie
- Apotheke
- Papier-/ Büro- / Schreibwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Blumen / Zoo.¹⁸

Eine ebenfalls wichtige Rolle innerhalb der Grund- / Nahversorgung kommt den konsumnahen haushaltsorientierten Dienstleistungen zu. Hierunter fallen insbesondere medizinische, öffentliche und private Versorgungseinrichtungen, Postagenturen, Friseure, Reinigungsbetriebe und Banken.¹⁹ Sie bilden den Grundbedarf der Menschen ab und besitzen daneben wichtige Kommunikations- und Begegnungsfunktion.

Weiter findet eine Unterscheidung der Waren in unterschiedliche Sortimentsklassen im Bauplanungsrecht Anwendung. Dies dient unter anderem dem Schutz der gewachsenen Handels- bzw. Standortstrukturen innerhalb von Städten und Stadtteilzentren. „Aufgabe der Raumordnung ist es, Fehlentwicklungen nach Maßgabe der Erfordernisse der Raumordnung entgegenzuwirken und Ansiedlungsvorhaben räumlich zu steuern.“²⁰ Da gerade großflächige Einzelhandelseinrichtungen „geeignet sind, die raumordnerische und städtebaulichen Strukturen nachhaltig bei falscher Standortwahl nachteilig zu beeinflussen.“²¹ Dies geschieht aufgrund ihrer Dimensionierung und der Ansiedlung an nicht integrierten Standorten. Die bauplanerische Steuerung der Standorte des Einzelhandels, welche die Nahversorgung in den Wohngebieten und Zentren gewährleisten soll, erfordert den Ausschluss bestimmter Sortimente an nicht gewünschten Standorten.

Unterschieden wird dabei in nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht- zentrenrelevantes Sortiment.

Ausgehend vom Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg und der Sortimentszuordnung der Stadt Heidelberg werden die Sortimente im Folgenden kurz dargestellt.

¹⁸ Gutachten Dr. Acocella, Seite 9.

¹⁹ Vgl. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) Fachbereich Stadtentwicklung und Wohnungswesen (Hrsg.): (Nahversorgung im Quartier, 2007) S. 9.

²⁰ Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7, S. 1.

²¹ ebd. S. 1.

Nahversorgungsrelevantes Sortiment

Zum nahversorgungsrelevanten Sortiment gehören Güter aus den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie, Kosmetik / Haushaltswaren, pharmazeutische Erzeugnisse, Papier-, Büro- und Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften und Blumen / Zoo.

Zentrenrelevantes Sortiment

Zentrenrelevanz richtet sich nach der vorhandenen Angebotsstruktur in den zentralen Lagen in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. „Zentrenrelevante Güter zeichnen sich dadurch aus, dass sie zum Beispiel Innenstadtnutzer anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne PKW transportiert werden können.“²² Außerdem werden diese Güter weniger häufig nachgefragt.

Das zentrenrelevante Sortiment in Heidelberg umfasst neben den Angeboten für die Nahversorgung, folgende Warengruppen:

- „Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe und Zubehör
- Beschläge, Eisenwaren
- Elektroartikel, Computer
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe
- Hausrat, Küchenkleingeräte
- Hohl- und Stahlwaren
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Musikalien, Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf“²³

²² Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7, S. 5.

²³ Einzelhandelsstrukturuntersuchung Heidelberg 1997, Tabelle 3: Sortimentszuordnung zur Drucksache 269/1997/BV.

Das bedeutet, der tägliche Grundbedarf der Menschen setzt sich sowohl aus Gütern als auch aus Dienstleistungen zusammen. Bis in die 60er Jahre des letzten Jahrhunderts wurde die Grundversorgung mit diesen Gütern und Dienstleistungen (i.d.R.) im wohnungsnahen Umfeld gewährleistet. Aufgrund des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel trifft dies heute nicht mehr überall zu (siehe Kapitel 2.1.).

Die Formulierung „wohnungsnahes Umfeld“ beschreibt den zentralen Aspekt der Nähe. Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe Grundversorgung der Menschen verstanden. Dabei ist unter wohnortnah in erster Linie die fußläufige Erreichbarkeit der Angebote gemeint. Was dabei als fußläufig erreichbar gilt, wird im Folgenden kurz dargestellt.

In der Planungspraxis finden häufig Entfernungen von 250-700 m respektive 10 Minuten zu Fuß Anwendung. Zur Darstellung der Entfernung wird um jeden Lebensmittelbetrieb ein sog. Distanzring gelegt. Dabei wird angenommen, dass Bürger, deren Wohnung sich innerhalb eines solchen Ringes befindet, die Verkaufseinrichtung (Lebensmittelbetrieb) fußläufig erreichen können. In der Regel handelt es sich dabei um eine Gehzeit von 5-10 Minuten. Bei der Anwendung dieser Methode wird jedoch auch darauf geachtet, dass sich innerhalb der Radien keine städtebaulichen oder natürlichen Zäsuren, wie große Hauptverkehrsstraßen oder Gewässer befinden. Diese würden durch ihre Barrierewirkung eine fußläufige Erreichbarkeit, trotz des Befindens innerhalb des Radius stark einschränken, wenn nicht gar unterbinden.²⁴

Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes Heidelbergs wird von einem Einzugsbereich von 500 m für eine fußläufige Erreichbarkeit ausgegangen.

2.3. Bedeutung eines Nahversorgungskonzeptes für Kommunen

Das BauGB schreibt den Kommunen in § 1 unter anderem vor, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und daneben die Interessen der mittelständischen Wirtschaft zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB). Außerdem sind die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen sowie der Erhalt und die Sicherung der Zentren und Stadtregionen raumordnerische Vorgaben. (vgl. § 1 Abs. 2 ROG und § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG).

Die Bereitstellung von Flächen, die Erschließung dieser und die Schaffung von Baurecht sind grundlegende Instrumente, die die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben darstellen.

Insbesondere das planungsrechtliche Instrumentarium mit dem BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) steht den Städten und Gemeinden zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung zur Verfügung. Mit diesen werden die Standortentwicklung im Einzelhandel bzw. der Nahversorgung gesteuert.

Dabei müssen auch Aspekte wie zum Beispiel die Anbindung des ÖPNV, die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie die Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen werden.

²⁴ Vgl. Kühn, Gerd, (Difu-Paper,2011), S. 5f.

Für die Stadtentwicklung spielen Planungskonzepte eine wichtige Rolle. Sie dienen als Leitfaden für die Arbeit der Verwaltung. Gleichzeitig schaffen sie Transparenz für die Bürger und Planungssicherheit für Unternehmen.

Die Konzepte werden von der Verwaltung erarbeitet und durch die kommunale Politik beschlossen. Durch den Beschluss besitzen sie nicht nur eine leitende Funktion, sondern eine Bindungswirkung für die Verwaltung.

Einige Konzepte werden gleichzeitig zur Grundlage von Bebauungsplänen, wie zum Beispiel Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungskonzepte. Dies erweitert die intern verpflichtende Bindung um die Rechtsverbindlichkeit im Außenverhältnis. Vor diesem Hintergrund stellen (Planungs-)Konzepte im Zusammenwirken mit der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) die tatsächliche Möglichkeit kommunaler Verwaltungen dar, Einfluss auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsentwicklung auszuüben. Sie sind wichtige Basis zukünftiger politischer und städtebaulicher Entscheidungen und dienen als fundierte fachliche Grundlage der Bebauungspläne.²⁵

Inhalt der Konzepte ist es, Angaben zur Situation des Einzelhandelsangebotes in den Städten und ihren Teilräumen zu machen. Dabei gilt es, Aussagen über Quantität und Qualität der Angebote zu machen, ebenso wie zu deren räumlicher Verteilung.

Auch die Bildung hierarchisch gestufter Zentren und der dazugehörigen Versorgungsbereiche ist wichtig für ein solches Konzept.²⁶ Auf der Grundlage verschiedener Zentrentypen werden Sortimentsgruppen für zulässig erklärt, oder ausgeschlossen.

Dies gilt in erster Linie dem Schutz und dem Erhalt der Zentren, da diese im Stadtgefüge aufgrund ihrer Multifunktionalität (wie etwa soziales Leben, öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Wirtschaft und Bildung), eine wichtige Stellung einnehmen.

Darüber hinaus geben die Konzepte Empfehlungen zu Entwicklungen in den einzelnen Zentrentypen, zur wohnortnahen Grundversorgung außerhalb der Zentren, zu Sonderstandorten des Einzelhandels und zur Umsetzung der Konzepte. Damit schaffen die Konzepte die oben angesprochenen Rahmenbedingungen für die Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung.

Voraussetzung für den Erfolg der Konzepte ist jedoch die enge Zusammenarbeit der beteiligten Akteure. Diese sind auf der einen Seite die kommunale Verwaltung und der Gemeinderat und auf der anderen Seite die Projektentwickler, Investoren, Betreiber und der Einzelhandel.

Vor dem Hintergrund des im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachtenden Strukturwandels ist die städtebauliche Integration heute als leistungsfähig geltender Lebensmittelbetriebe jedoch immer schwieriger. Die Anforderungen der Betreiber an die Standorte werden immer stärker standardisiert. Dabei erfolgt die Beurteilung der Standorte meist nicht mehr aus Versorgungs-

²⁵ Vgl. Kühn, Gerd, (Difu-Paper,2011), S. 11.

²⁶ Vgl. Kühn, Gerd, (Difu-Paper,2011), S. 10f.

gesichtspunkten, sondern unter Berücksichtigung der verkehrlich optimierten Erreichbarkeit für einen ausreichend großen autoorientierten Kundenkreis. Die konstante Flächenzunahme pro Ladeneinheit lässt eine Ansiedlung in integrierter Lage oft nicht mehr zu. Insbesondere fehlendes Flächenpotenzial in den kleinteiligen Siedlungsstrukturen und denkmalschutzrechtliche Beschränkungen stehen den Ansiedlungen oft entgegen.

Im Folgenden sind beispielhaft die Rahmenbedingungen und Anforderungen einiger moderner und leistungsfähiger Lebensmittelbetriebstypen dargestellt.²⁷

Supermarkt	
Verkaufsfläche (in m²):	400 – 2.500
Sortimentsschwerpunkt:	Lebensmittelvollsortiment (hohe Sortimentsbreite und -tiefe), einschließlich Frischwaren
Ø Artikelanzahl:	ca. 10. 000
Standort:	Stadtteil-/ Ortsteilzentren, wichtiger Träger der Nahversorgung, Frequenzbringer

Discounter	
Verkaufsfläche (in m²):	400 – 1.200
Sortimentsschwerpunkt:	Lebensmittel (schmales und flaches Sortiment), Non-Food (Aktionsware)
Ø Artikelanzahl:	ca. 2.000
Standort:	wichtiger Träger der Nahversorgung / Ergänzung zum Teil Frequenzbringer Stadtteil-/ Ortsteilzentren

Lebensmittel – Fachgeschäfte	
Verkaufsfläche (in m²):	Keine einheitliche Angabe
Sortimentsschwerpunkt:	Branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl, ergänzende Dienstleistung (z.B. Kundendienst)
Ø Artikelanzahl:	Keine einheitliche Anzahl, richtet sich je nach Größe
Standort:	Klassischer Nahversorger kleiner Zentren und Gemeinden

²⁷ Die Darstellung erfolgt in Anlehnung an GMA „Nahversorgung in Bayern: Bedeutung – aktuelle Situation – Alternativen, GMA / Beratung und Umsetzung“, Februar 2011, Übersicht 1: Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels als Träger der Nahversorgung, Seite 13 und Gutachten Dr. Acocella, Glossar Seite 151ff.

SB-Warenhaus	
Verkaufsfläche (in m²):	min. 5.000
Sortimentsschwerpunkt:	Umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln
Ø Artikelanzahl:	ca. 50.000
Standort:	i.d.R. autokundenorientiert, isolierte Standorte als auch Standorte in Einkaufszentren

den Lebensmittelbetrieben besitzen auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (wie Metzger und Bäcker) hohe Bedeutung für die Nahversorgung. Auch Wochenmärkte ergänzen das Angebot des kurzfristigen Bedarfsbereichs und besitzen wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bürger einer Stadt.

Die bereits erwähnte Abwanderung der Lebensmittelbetriebe hat unmittelbaren Einfluss auf die ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Nahversorgungsrelevante Angebote wie Banken, Postagenturen, Frisörbetriebe und Apotheken geraten unter wirtschaftlichen Druck. Gerade mit ihrer Magnetfunktion sind Lebensmittelbetriebe jedoch wichtig für die Frequenz anderer Nutzungsarten. In der Folge der Abwanderung der Lebensmittelbetriebe aus den zentralen Bereichen können sich diese Nutzungsarten nicht mehr am Standort halten und es kommt zu städtebaulichen Folgewirkungen. Typisch sind Leerstände und die zunehmende Verwaisung integrierter Lagen. Dadurch verlieren Stadtteile ihre Funktionsfähigkeit. Die Versorgungsqualität und Attraktivität der Standorte nehmen ab.²⁸

Gleichzeitig hat die Versorgungslage Einfluss auf den Wirtschaftsstandort an sich. Ansässige oder ansiedlungswillige Unternehmen unterlassen aufgrund einer mangelhaften Versorgungslage für Mitarbeiter Investitionen in den Standort.

Auch zur Beurteilung von Immobilienwerten spielt die wohnortnahe Versorgungsmöglichkeit eine Rolle. Ist die Nahversorgung nicht gewährleistet, kann es zu Wertminderungen der Immobilien führen.

Nachdem der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Rahmenbedingungen der Nahversorgung aufgeführt wurden, hat sich darauf aufbauend die Bedeutung eines Nahversorgungskonzepts herausgestellt. Mit diesem soll der Einzelhandel gesteuert und die Versorgung der Bürger gesichert werden. Im Folgenden wird das Vorgehen der Stadt Heidelberg bei der Erstellung seines Nahversorgungskonzepts beschrieben.

²⁸ Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) Fachbereich Stadtentwicklung und Wohnungswesen (Hrsg.): (Nahversorgung im Quartier, 2007) S. 12.

3. Auftrag, Ziel und Weiterentwicklung durch Beteiligung in Heidelberg

Um die wohnortnahe Grundversorgung zu sichern und auszubauen, sollte ein Nahversorgungskonzept erstellt werden. Dies war der politische Auftrag an die Stadtverwaltung.

Ausgehend von diesem Auftrag wird das Vorgehen der Stadt Heidelberg im Zuge der Erstellung des Nahversorgungskonzeptes dargelegt. Die Beteiligung des lokalen politischen Feldes findet dabei als Weiterentwicklung besondere Berücksichtigung. Insbesondere die Ziele und Erwartungen, die mit diesem politischen Beteiligungssystem verbunden sind, sollen deutlich gemacht werden.

Ergänzt werden die Ausführungen durch einen Exkurs über die Bürgerbeteiligung in Deutschland. Es wird ein kurzer Überblick über die Entwicklungen in der Vergangenheit sowie die aktuelle Situation skizziert.

3.1. Der politische Auftrag

Im ersten Quartal 2009 wurde der Heidelberger Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss durch das städtische Amt für Stadtentwicklung und Statistik über die „Nahversorgung in den Heidelberger Stadtteilen“²⁹ unterrichtet. Das Amt berichtete unter anderem von dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, der auch in der Stadt Heidelberg zu beobachten ist. Dabei wurde empfohlen, eine planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels und die Sicherung der Erreichbarkeit von (Stadtteil-) Zentren durch ein ganzheitliches Konzept zu unterstützen.

Des Weiteren kam aus dem Gemeinderat der Auftrag an die Verwaltung, Aktivitäten gegen die „Behebung von Defiziten der Nahversorgung in einzelnen Stadtteilen“ zu unternehmen.

Politischer Auftrag ist die Erstellung eines zukunftsfähigen Nahversorgungskonzeptes. Hierzu wurde eine Arbeitsgruppe in der Verwaltung eingerichtet. An der Arbeitsgruppe waren das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung als federführendes Amt, das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das Stadtplanungsamt, das Amt für Liegenschaften, das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Amt für Verkehrsmanagement, das Kämmereiamt und das Bürgeramt beteiligt. Die Arbeitsgruppe koordinierte den zeitlichen Ablauf. Grundsätzlich sollten in das Konzept drei Bewertungsebenen einfließen

1. Einschätzungen und Bewertungen eines externen Gutachters.
2. Bewertungen der Nahversorgungssituation der Stadt Heidelberg durch die Verwaltung.
3. Einschätzungen und Anregungen aus den einzelnen Stadtteilen durch die Bezirksbeiräte und weitere Beteiligte aus der Bevölkerung bzw. interessierter Gruppen.

²⁹ Stadt Heidelberg: Statistische Kurzmitteilung Nr. 43, Nahversorgung in den Heidelberger Stadtteilen, Heidelberg 2008.

3.2. Das methodische Vorgehen der Stadt Heidelberg

Das Vorgehen der Stadt Heidelberg zur Erstellung des Nahversorgungskonzeptes gliedert sich in vier aufeinander folgende Phasen:

1. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Nahversorgung durch einen externen Gutachter.
2. Die darauf folgende Bewertung der Ergebnisse des Gutachters durch die Stadtverwaltung.
3. Die Einschätzung auf Stadtteilebene durch die Beteiligung der Bezirksbeiräte.
4. Die Abwägung aller Bewertungen und Empfehlungen zu einem Nahversorgungskonzept, welche stadtteilbezogene Bewertungen ausspricht und konkrete Maßnahmen vorschlägt.

Abbildung 5: Darstellung des zeitlichen Ablaufs (blau) und der Bausteine (rot)



Grafik: Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung der Stadt Heidelberg

1. Phase: Das externe Gutachten (1. Baustein)

Die erste Phase dauerte von Oktober 2009 bis Mai 2011. In dieser Phase wurde die Nahversorgungssituation in Heidelberg durch einen extern beauftragten Gutachter untersucht.

Zur Vergabe des Gutachtauftrags wurde eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. In dieser wurden fünf Firmen aufgefordert ein Angebot für die Erstellung eines Gutachtens abzugeben. Unter Zustimmung des Oberbürgermeisters wurde der Auftrag nach Abwägungen aller Angebote auf Kosten und Nutzen an das effiziente Angebot des Büros Dr. Donato Acocella, - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach vergeben.

Inhalt des Auftrags war die Untersuchung der Versorgungssituation in Heidelberg und seinen Stadtteilen. Dabei stand die Bewertung der fußläufigen Versorgung besonders im Vordergrund. Im Rahmen der Arbeit des Gutachters sollte dieser insbesondere nahversorgungsrelevante Daten erheben, diese vor dem Hintergrund spezifischer Fragestellungen (wie z.B. Wettbewerbsfä-

higkeit, städtebauliche Situation, verkehrliche Erreichbarkeit der Standorte, etc.) auswerten und Handlungsfelder bzw. Handlungsempfehlungen aussprechen.

Mit Hilfe von Experteninterviews zu Betreibern von Lebensmittelbetrieben, Expansionsleitern und Geschäftsführern sollte das Gutachten außerdem Aussagen zur Zukunftsfähigkeit der in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetriebe machen.

Das Ergebnis der Arbeit und insbesondere die erhobenen Daten wurden zur Grundlage der weiteren Bausteine im Erstellungsprozess des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Heidelberg.

2. Phase: Bewertung durch Fachwissen der Stadtverwaltung (2. Baustein)

Die zweite Phase begann im Juni 2011 und ging bis Ende August 2011. Dabei wurde die Nahversorgung in Heidelberg auf Grundlage der erhobenen Daten und der zentralen Aussagen und Einschätzungen des Gutachters durch die Stadtverwaltung bewertet. Das Fachwissen und die Kenntnisse der Ämter unter Berücksichtigung lokaler Rahmenbedingungen führten in einigen Fällen zu Ergebnissen, die von der Einschätzung des Gutachters abweichen oder sie maßstäblich ergänzen bzw. Entwicklungen seit der Bestandsaufnahme berücksichtigen. Beispielhaft stehen hierfür die Stadtentwicklungsplanungen und Informationen der Stadtverwaltung über (Lebensmittel-) Betriebe. Daneben konnte beobachtet werden, dass die erhobenen Daten durch inzwischen stattgefundene Entwicklungen, wie z.B. Schließungen / Neu- bzw. Wiedereröffnungen von Lebensmittelbetrieben aktualisiert werden mussten. Diese aktuellere Daten- und Informationslage führte ebenfalls zu divergierende Einschätzungen.

Generell ist überwiegend eine große Übereinstimmung beider Bewertungsergebnisse zu konstatieren.

3. Phase: Beteiligung der Bezirksbeiräte (3. Baustein)

Die Einbindung der Bezirksbeiräte und je nach artikuliertem Bedarf weiterer Gruppen der Bevölkerung stellt die zentrale Erweiterung des Vorgehens zur Erstellung des Nahversorgungskonzeptes dar.³⁰ Ab September 2011 wurden in den 13 Heidelberger Bezirksbeiräten die bisher gesammelten Ergebnisse aus der Bewertung des Gutachters und der Stadtverwaltung in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Dabei handelte es sich konkret um eine Präsentation, die durch Mitarbeiter der Wirtschaftsförderung bei den Bezirksbeiratssitzungen gehalten wurde. Inhalt der Präsentationen war eine kurze Einführung in die Thematik der Nahversorgung sowie die auf den Stadtteil bezogenen Bewertungen und Einschätzungen. Dabei kamen unter anderem auch Luftbildaufnahmen zum Einsatz, die es den Bezirksbeiratsmitgliedern erleichtern sollte, sich ein „Bild“ von der Versorgungslage zu machen. Die Präsentation und die vom Gutachter erhobenen Daten wurden in den Sitzungen an die Mitglieder ausgeteilt.

Während den Sitzungen konnten die Bezirksbeiratsmitglieder eigene Anregungen, Wünsche und Einschätzungen abgeben. Diese wurden protokolliert und flossen in die vierte Phase im Erstellungsprozess des Konzeptes mit ein. Weiter bestand die Möglichkeit Rückmeldungen bis

³⁰ Die ausführliche Begründung zur Einbindung der Bezirksbeiräte findet im Kapitel 3.3. Exkurs Beteiligung statt.

zu einem redaktionellen Endzeitpunkt (März 2012), an das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung zu richten. So wurde gewährleistet, dass die Bezirksbeiräte ausreichend Zeit hatten, sich mit dem Thema auseinander zu setzen und dieses auch im Stadtteil zu diskutieren. Auch diese Rückmeldungen wurden im vierten Prozessschritt berücksichtigt.

4. Phase: Zusammenführung der einzelnen Bewertungen zum Nahversorgungskonzept und Herleitung konkreter Maßnahmen

In der vierten Phase wurden die Bausteine zu einem Gesamtkonzept zusammengefasst. Die Zusammenführung der Ergebnisse erfolgte in zwei Workshops, der durch das federführende Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung zusammen mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik durchgeführt wurde. Die gesammelten Einschätzungen, Bewertungen und Anregungen der Akteure bzw. Bausteine wurden diskutiert und gegeneinander abgewogen.

Dieser Prozess führte zu der objektivierten Bewertung der Stadtteile und der sich daraus ergebenden konkreten Maßnahmen, Instrumente und Möglichkeiten.

3.3. Exkurs Beteiligung

Anhand eines Exkurses zu Beteiligungen werden die ausschlaggebenden Gründe für die Entscheidung erläutert, die Einbindung der Bezirksbeiräte in das methodische Vorgehen der Stadt Heidelberg zu integrieren. Am Anfang steht ein knapper Rückblick, durch den die Entwicklungen der Bürgerbeteiligung in Deutschland skizziert werden. Daran schließt die Übertragung der Erkenntnisse auf die Situation zur Erarbeitung eines Nahversorgungskonzeptes in der Stadt Heidelberg. Damit soll in erster Linie die Frage beantwortet werden, warum man sich in Heidelberg für diese Form der Beteiligung entschieden hat.

Bereits Ende der 60er Jahre kam es in vielen gesellschaftlichen Bereichen Deutschlands vermehrt zu Forderungen nach mehr Teilhabe, Beteiligung, Mitbestimmungs- und Entscheidungsmöglichkeiten bei politisch-administrativen Vorhaben und Planungen. Dabei ging es um die Fragen, wer welche Rolle im Prozess der Stadtentwicklung einnimmt, wer entscheidet, mitbestimmt und durchführt. In erster Linie ging es um das Demokratieverständnis. Der Gesetzgeber nahm diese Forderungen auf.³¹

Zum Leitmotiv des anschließenden Reformprozesses wurde das Versprechen Willy Brandts aus seiner Regierungserklärung vom 28.10.1969 mehr Demokratie wagen zu wollen. Die Forderungen fanden Niederschlag in Gesetzen, wie bspw. dem Städtebauförderungsgesetz und später im Bundesbaugesetz und Baugesetzbuch.

Im Zuge der Reformen kam es zu einer Neubehandlung von Planungsentwürfen der Bauleitplanung, die heute noch Anwendung findet. Flächennutzungsplan und Bauplan sind Instrumente der Bauleitplanung, die beschreiben, wer was wie und wo bauen darf. Deren Entwürfe sollen

³¹Vgl. Selle, Klaus, (Bürgerorientierung, 2002) S. 57ff.

für einen Monat ortsüblich, was in aller Regel eine zentrale Stelle wie das Rathaus bedeutet, für jeden Bürger zugänglich gemacht werden. So soll jedem Bürger die Möglichkeit gegeben werden, diese Entwürfe zu kommentieren. Anschließend wird jede Stellungnahme von der Verwaltung geprüft bzw. die Stellungnahmen gegeneinander abgewogen.³²

Doch die gesetzten Erwartungen in diese Art der Beteiligung blieben in den meisten Fällen unerfüllt. Die Unverständlichkeit vieler Planungen und die sehr begrenzte Möglichkeit der Einflussnahme auf die Pläne führten schließlich zu Demotivation und Resignation vieler Bürger. Die ausgelegten Pläne waren meist in der Fachsprache der Planer verfasst, die der „normale“ Bürger nur sehr schwer verstehen konnte.

In den späten 80er Jahren kam es zu einer weiteren Entwicklung, die der Idee der Bürgerbeteiligung wieder Auftrieb verlieh. Im Rahmen der Diskussion um den ökologischen Stadtumbau und der nachhaltigen Entwicklung kam man zu der Überzeugung, dass diese nicht per Gesetz oder Programm diktiert werden können, sondern dass dazu vielmehr die Mitwirkung der Betroffenen nötig sei. Die Initiierung der Agenda-Prozesse, bei denen das Zusammenwirken aus Verwaltung, der lokalen Wirtschaft und der Bürgerschaft im Zentrum stand, stellte eine Weiterentwicklung des Beteiligungsverständnisses dar.

Doch auch hier stellten sich in dem überwiegenden Teil der Fälle schnell Ernüchterung und Missmut auf Seiten der Bürgerschaft ein. Die breite Mobilisierung der Bevölkerung, auch in Form sog. Zukunftswerkstätten verlief vielerorts ergebnislos bzw. fühlten sich die Mitglieder (d.h. die Bürger) mit ihren Anregungen nicht ausreichend berücksichtigt.³³

Heute zeigen sich mehr denn je die Anforderungen an die Verwaltungen, auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bevölkerung nach Partizipation einzugehen. Denn „trotz langjähriger praktischer Erfahrungen und rechtlich wie methodisch fundierter Instrumente in der Bürgerbeteiligung“³⁴ wurden in jüngster Vergangenheit verschiedene Stadtentwicklungsprojekte durch die Bürger nicht akzeptiert und abgelehnt. Dies zeigt den dringenden Verbesserungsbedarf in der Bürgerbeteiligung.

Eng verbunden mit dem Wunsch nach mehr Partizipation ist das sich verändernde Bild der öffentlichen Verwaltungen bei den Bürgern. Es ist in erster Linie dadurch bestimmt, dass Verwaltungen ähnlich wie Dienstleistungsunternehmen agieren. Dabei geht es darum, Wünsche und Bedürfnisse der Bürger wahrzunehmen und diesbezügliche Leistungen daran zu orientieren bzw. anzubieten.³⁵

Neuere Entwicklungen dieses Verwaltungsverständnisses gehen nicht mehr von einem Bürger als Kunden, sondern von einem partnerschaftlichen Verhältnis zwischen Verwaltung und Bürger aus. Diese Weiterentwicklung des Verwaltungsverständnisses wird Bürgergesellschaft genannt.

³² § 3 BauGB.

³³ Vgl. Selle, Klaus, (Bürgerorientierung, 2002) S. 59f.

³⁴ http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/nn_1022060/DE/Wettbewerbe/NSPPProjektaufruf/projektaufruf__node.html?__nnn=true.

³⁵ Vgl. Selle, Klaus, (Bürgerorientierung, 2002) S.60.

Im gemeinsamen Wirken versuchen sowohl Bürger, die Politik, wie auch die Kommunalverwaltung in einem offen geführten Dialog die Geschicke der Stadt gemeinsam zu lenken.

Diese Form der Zusammenarbeit, gerade bei Fragen der Stadtentwicklung sind vor dem Hintergrund der jüngsten Erfahrungen (wie bspw. den Demonstrationen gegen das Bauprojekt Stuttgart 21, oder der Bürgerentscheid gegen die geplante Stadthallenerweiterung in Heidelberg) eine wichtige Art, Legitimation, Transparenz und Akzeptanz für einzelne Projekte zu schaffen.³⁶

Bei der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Politik und Bürgern soll es nicht um die Beseitigung des parlamentarisch-repräsentativen Demokratieverständnisses gehen, noch sollen die Verwaltungen Beschneidungen ihrer Kompetenzen erfahren. Im Gegenteil soll die Politik gestärkt und die öffentliche Verwaltung durch eine umfassende Entscheidungsbasis unterstützt werden. Der Zuwachs an Vertrauen zwischen der Bevölkerung und dem „Staat“ ein bestimmendes Element jeder Beteiligung.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Definition:

„Beteiligung ist der Oberbegriff für sämtliche Maßnahmen und Initiativen, Modelle und Methoden, die eine Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern an demokratischen Entscheidungsprozessen ermöglichen.“³⁷

Übertragen auf die konkrete Situation der Nahversorgung in der Stadt Heidelberg ist gerade die Frage nach der Wohn- bzw. Standortqualität vor dem Hintergrund der (zukünftigen) Versorgungssituation in entscheidender Weise von der örtlichen Wahrnehmung geprägt. Denn was theoretisch und unter standardisierter Sichtweise von Gutachtern und Betreibern als ausreichend oder gut versorgt gilt, muss längst nicht in der subjektiven Wahrnehmung und Akzeptanz der Betroffenen so empfunden werden. Aus diesem Grund ist die Einbindung von Orts- und / oder Sachkundigen in den Prozess der hochwertigen Nahversorgungsplanung eine qualitative Ergänzung der Ergebnisse des Gutachtens und der Stadtverwaltung.

Generell kann festgehalten werden, dass trotz umfassender Erfahrungen bei bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren, diese nur im seltensten Fall als Vorbild / Referenz gesehen werden. Jede Einbindung der Betroffenen richtet sich in erster Linie immer an den Betroffenen selbst und an die Rahmenbedingungen des Vorhabens. Dabei unterscheiden sich diese von Stadt zu Stadt und von Gemeinde zu Gemeinde.

In der Stadt Heidelberg wurde die Einbindung der Betroffenen im Rahmen der Erstellung des Nahversorgungskonzeptes erstmals durchgeführt. Hierbei mussten die finanziellen, zeitlichen und personellen Ressourcen, die mit dem politischen Auftrag verbunden waren, berücksichtigt werden.

³⁶ <http://www.mrn-news.de/news/heidelberg-buerger-kippen-stadthallenerweiterung-26787>.

³⁷ <http://www.b-b-e.de/index.php?id=14333>, letzter Aufruf 25.03.2012.

Eine Befragung aller Haushalte war vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen nicht durchführbar. Da dennoch der Wunsch bestand, lokale Einschätzungen und Aspekte der Betroffenen in das Konzept einfließen zu lassen, wurde die institutionelle Beteiligung der Bezirksbeiräte, ergänzt um weitere vor Ort sich artikulierende Beteiligungsbedürfnisse einzelner Bürger oder von Bürgergruppen als eine Form gewählt, die der Beteiligung in einem der Aufgabenstellung angemessenen Maßstab entspricht.

Durch die starke Verwurzelung im Stadtteil kennen die politischen Repräsentanten vor Ort i.d.R. die Bedürfnisse, Wünsche und Probleme der Menschen. Auch ihre Ortskenntnis sowie ihr politisches Mandat, die Interessen des Stadtteils gegenüber der Verwaltung und des Gemeinderats zu vertreten, stellen eine besondere Qualität der Bezirksbeiräte dar.³⁸ Ergänzt wurde diese institutionalisierte Beteiligung durch Einbeziehung aller Einzelbeiträge von Bürgern und Bürgergruppen, soweit sie sich in den Stadtteilen artikuliert hat.

³⁸ An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass parallel zur Erstellung des Nahversorgungskonzeptes eine (weitere) städtische Arbeitsgruppe unter Leitung von Herrn Prof. Dr. Klages mit der Ausarbeitung von Leitlinien zur Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg beauftragt war. Die Leitlinien wurden bis Februar 2012 erarbeitet (siehe: <http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1220287/index.html> http://heidelberg.de/servlet/PB/menu/-1_11/index.html).

Somit standen sie zum Zeitpunkt in dem die Beteiligung der Bezirksbeiratsmitglieder beschlossen wurde noch nicht fest. Die Beteiligung der Bezirksbeiräte für das Nahversorgungskonzept kann daher als ein Vorabversuch gewertet werden.

4. Bewertung durch einen externen Gutachter

Die Stadtverwaltung hat das Planungsbüro Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach mit einem Gutachten über die Nahversorgungssituation in Heidelberg beauftragt. Auf Grund der Referenzen des Büros Dr. Acocella, kann davon ausgegangen werden, dass dieses eine hohe Reputation als Gutachter besitzt und auf Einzelhandelsfragen vor dem kommunalen Hintergrund spezialisiert ist.

Der Gutachter und seine Mitarbeiter erhoben in dem Zeitraum Dezember 2009 bis Januar 2010 alle nahversorgungsrelevanten Verkaufsstellen in Heidelberg. Die Standorte wurden einzeln und unter verschiedenen Parametern, wie z.B. Nahversorgungsfunktion und Zukunftsfähigkeit bewertet. Dazu wurden die Betriebe nach ihrer sortimentsbezogenen Verkaufsfläche, nach ihrem Umsatz und weiteren relevanten Faktoren, wie etwa Standort, verkehrliche Anbindung und Parkmöglichkeiten, etc. untersucht.

Die erhobenen Daten und deren Auswertung wurden in einem Gutachten zusammengetragen, das mit seinen Ergebnissen und Aussagen die Grundlage für die Bewertung der Stadtverwaltung und für die Einschätzungen auf Stadtteilebene darstellte.

Im Rahmen seiner Arbeit führte der Gutachter Experteninterviews mit Betreibern, Expansionsleitern und Geschäftsführern von Lebensmittelbetrieben. Dies diente in erster Linie der Beurteilung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebe in Heidelberg.

Die zentralen Aussagen und Ergebnisse des Gutachtens werden in diesem Kapitel zusammenfassend dargestellt.

Da die Bewertung bzw. deren schriftliche Ausgestaltung einige Besonderheiten aufweist, wie etwa die benutzte Terminologie, wird diese zunächst kurz vorgestellt und wesentlich erläutert. Dabei stehen die Kennziffern Bindungsquote und Nahversorgungsanteil sowie die Differenzierung verschiedener Standorttypen, wie etwa integrierter und nicht integrierter Standort im Fokus der Betrachtung.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden anschließend auf Stadtteil- bzw. Nahversorgungsreichsebene aufgeführt.

4.1. Anmerkungen zur Untersuchungs- bzw. Darstellungsmethodik

Im Gutachten sind zwei unterschiedliche Betrachtungsebenen zu erkennen, zum einen die Stadtteilebene und zum anderen die Ebene des sog. Nahversorgungsbereichs.

Die erhobenen nahversorgungsrelevanten Daten wurde auf die entsprechenden Stadtteile bezogen bewertet und so Aussagen über die Nahversorgung auf Stadtteilebene ermöglicht.

Die Ebene der Nahversorgungsbereiche kann als eine „höhere“, als die Stadtteilebene angesehen werden. Unter einem Nahversorgungsbereich ist die gemeinsame Betrachtung von zu-

sammenhängenden Bereichen zu verstehen, die aufgrund enger Kaufbeziehungen und / oder fehlender bzw. nicht wahrnehmbarer städtebaulicher Grenzen funktional zusammen gehen bzw. nicht sinnvoll zu trennen sind.

Durch diese Art der Betrachtung ändern sich die Kennziffern, bzw. die Aussagen der Ergebnisse auf Stadtteilebene.

An dieser Stelle sei dafür kurz ein Beispiel angeführt. Der Nahversorgungsanteil im Stadtteil Neuenheim liegt bei 66% auf Stadtteilebene. Auf Ebene des Nahversorgungsbereichs, der aus den Stadtteilen Neuenheim und Handschuhsheim besteht, liegt der Wert bei 82%.³⁹

Während mit der Betrachtung des Nahversorgungsbereichs eher den Marktakteuren (Betreibern, Expansionsleitern und Geschäftsführern) entsprochen wird, richtet sich die Betrachtung allein der Stadtteile in erster Linie an die Bewohner. Da die Betrachtungsweise der Bürger der Stadt Heidelberg im Fokus der Verwaltung und Kommunalpolitik liegt, werden die abschließenden Bewertungen und Handlungsempfehlungen dieses Nahversorgungskonzeptes auf Stadtteilebene vorgenommen.

Wie bereits dargestellt, gehören zu den Waren des kurzfristigen und damit nahversorgungsrelevanten Bedarfs folgende Sortimente: Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS), Zeitungen und Zeitschriften, Apotheke, Blumen/ Zoo.

Der Gutachter sieht die beiden Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie besonders prägend für die Nahversorgung an. Aus diesem Grund ist in dem Gutachten eine starke Fokussierung auf diese beiden Sortimente erfolgt.

Zur Bewertung der Nahversorgung in Heidelberg zieht der Gutachter insbesondere die beiden Kennziffern Bindungsquote und Nahversorgungsanteil heran.

Die **Bindungsquote** gibt Auskunft über die Quantität des Angebots. Sie setzt sich aus dem Verhältnis zwischen vorhandenem Kaufkraftpotenzial und erzieltm Umsatz zusammen.

Dabei handelt es sich um den im nahversorgungsrelevanten Sortiment erzielten Umsatz sowie die in diesem Bereich zur Verfügung stehenden Kaufkraft, die mittels einschlägiger Verteilungsschlüssel ermittelt wird.

Eine Bindungsquote von 100% beschreibt dabei eine rechnerische Vollversorgung. Kaufkraftpotenzial und erzielter Umsatz entsprechen sich dabei in ihrer Höhe. Die Bindungsquote gibt an, ob per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt oder aus ihm abfließt.

Mit dem **Nahversorgungsanteil** wird der Anteil der Bevölkerung errechnet, welcher sich in einer fußläufigen Entfernung versorgen kann. Dabei wird um jeden Versorgungsbetrieb ein sog. Distanzring mit einem Radius von 500 Metern gezogen. Anschließend wird der Anteil der Bevölkerung errechnet, welcher sich innerhalb eines solchen Distanzringes befindet. Ein Nahversorgungsanteil von 100% bedeutet, dass alle Einwohner im Betrachtungsbereich (Stadtteil / Nah-

³⁹Die ausführliche Darstellung dieses Aspekts erfolgt unter dem Unterkapitel 4.7. bzw. 4.7.1.

versorgungsbereich) die Möglichkeit besitzen, sich in einer Entfernung von maximal 500 Meter (fußläufig) zu versorgen.

Weiter sind bei der Beurteilung der Nahversorgung auch die Standorte der jeweiligen Versorgungsbetriebe von besonderer Bedeutung. Insbesondere für die fußläufige Erreichbarkeit spielt die Lage der Betriebe eine entscheidende Rolle.

Generell gibt es drei verschiedene Standortbereiche, die jeweils einen unterschiedlichen Nahversorgungscharakter aufweisen.

1. Zentraler Bereich:

Ausschlaggebender Faktor bei der Beurteilung eines Standortes als zentralen Bereich ist die integrierte Lage. Das bedeutet, dass der Bereich städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein muss. Er muss einen unmittelbaren Zusammenhang bzw. Nähe zur Wohnbebauung aufweisen, so dass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine optimale (fußläufige) Erreichbarkeit gegeben ist. Daneben sollte er über eine gute (verkehrliche) Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz sowie an ein Fahrradwegenetz verfügen.

Die Einstufung eines Standortes als zentraler Bereich richtet sich zudem an dem vorhandenen Angebot weiterer Nutzungen aus. Insbesondere das Vorhandensein von privaten und öffentlichen Dienstleistungsangeboten und Gastronomiebetrieben ist wichtig für die funktionale Vielfalt und die charakteristische Lebendigkeit dieser Bereiche. Die räumlich-funktionale Konzentration von Versorgungseinrichtungen ist unabdingbar für die Beurteilung eines Standortes als zentraler Bereich.

2. Standorttyp „Sonstig integrierte Lage“:

Diese Bereiche übernehmen im hohen Maße eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Sie weisen jedoch i.d.R. nicht die umfassende Nutzungsvielfalt (aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur, privater / öffentlicher Versorgungseinrichtungen, etc.) zentraler Bereiche auf.

3. Standorttyp „Nicht integrierte Lage“:

Dabei handelt es sich um Standorte, die auf Grund ihres fehlenden oder geringen räumlichen Bezugs zu Wohnbereichen allenfalls eingeschränkte Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne aufweisen. Sie besitzen meist einen stark autokundenorientierten Charakter und liegen in Gewerbegebieten und / oder außerhalb der Wohnbereiche an verkehrsoptimierten Standorten.

Im Folgenden werden die stadtteilbezogenen Aussagen und Einschätzungen des Gutachters aufgeführt. In den Fällen, in denen der Gutachter stadtteilübergreifende Bereiche zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefasst hat, erfolgt zunächst die Betrachtung der jeweiligen Stadtteile isoliert, bevor der Nahversorgungsbereich beschrieben wird.

Die meisten Stadtteile haben signifikante Einkaufsüberschneidungen mit Nachbarstadtteilen, lediglich in der Altstadt, in Kirchheim, im Pfaffengrund und in Wieblingen sind die Stadtteilgrenzen und die Nahversorgungsbereiche im Wesentlichen identisch. Eine Sondersituation erkennt

der Gutachter in einem Bereich zwischen Altstadt, Bergheim und Weststadt, wo er einen sog. Überlappungsbereich bildet.

Der Überlappungsbereich wurde ausgewiesen, da zwischen diesen Stadtteilen auf Grund der Grenzlage der Lebensmittelbetriebe und fehlender städtebaulich funktionaler Brüche keine eindeutige Abgrenzung möglich ist.

4.2. Stadtgebiet Heidelberg

4.2.1. Nahversorgungsangebot

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet ergibt sich mit einer **Bindungsquote** von 103% rechnerisch eine Vollversorgung für die Bevölkerung der Stadt Heidelberg im kurzfristigen Bedarfsbereich.⁴⁰ Einzig im Sortiment Blumen / Zoo weist Heidelberg mit einem Wert von 68% eine geringe Bindungsquote und somit ein Angebotsdefizit auf. Da die Angebote der Wochenmärkte in den Berechnungen des Gutachtens nicht aufgenommen sind, relativiert sich das Defizit.⁴¹

4.2.2. Standorttypen und -größen

Differenziert nach Standorttypen und somit für die Nahversorgung von besonderer Bedeutung ergibt sich, dass nur 55% des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich an integrierten Standorten (zentraler Bereich und / oder sonstig integrierte Lage) vorhanden ist.⁴²

Insgesamt wurden vom Gutachter in Heidelberg 50 Lebensmittelbetriebe erhoben. Davon besitzen 60% eine Verkaufsfläche bis 800 m² und 30% nur eine Verkaufsfläche bis 400m².⁴³

Die differenzierte Betrachtung der Größenklassen nach Standorttypen zeigt, dass im zentralen Bereich überwiegend Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800m² und rd. 60% der Betriebe eine Verkaufsfläche bis zu 400 m² aufweisen.

An sonstigen integrierten Standorten ist ein überwiegender Teil der Betriebe nicht großflächig (< 800 m²) und davon weisen 20% der Betriebe bis zu 400 m² auf.

Gut Zwei Drittel der Betriebe, die sich an einem nicht integrierten Standort befinden, verfügen über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m², dabei besitzen drei Betriebe sogar eine Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m².⁴⁴

Gemessen an der Anzahl der Lebensmittelbetriebe befindet sich gut die Hälfte im zentralen Bereich und 20 % an sonstigen integrierten Standorten. Damit ergibt sich, dass Zwei Drittel der

⁴⁰ Der kurzfristige Bedarfsbereich spiegelt die nahversorgungsrelevanten Sortimente wieder. In Heidelberg konnte dabei bezogen auf die einzelnen Sortimente folgende Bindungsquote errechnet werden: Nahrungs-/ Genussmittel:99%, Drogerie/ Parfümerie: 122%, PBS, Zeitungen/ Zeitschriften:105%, Apotheke: 107%, Gutachten Dr. Acocella, Seite 155.

⁴¹ Gutachten Dr. Acocella, S. 15.

⁴² ebd., S. 24.

⁴³ ebd., S. 26.

⁴⁴ ebd., S. 27f.

Betriebe in integrierter Lage vorhanden sind. Ein Drittel der Geschäfte befindet sich an nicht integrierten Standorten.

Bei Betrachtung der Verkaufsfläche ist zu beobachten, dass mehr als die Hälfte (rd. 55%) an nicht integrierten Standorten vorhanden ist. Dieser Wert wird maßgeblich durch die Konzentration der nahversorgungsrelevanten Angebote in Handschuhsheim (Gewerbegebiet Nord), durch das SB-Warenhaus (Kaufland) in Rohrbach und die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Wieblingen beeinflusst.

In Heidelberg ist folgende Aufteilung der Betriebsformen festzustellen:

40% der Betriebe sind Lebensmitteldiscounter, 30% sind Supermärkte und weitere 10% sind Bioläden. Die übrigen 20% teilen sich auf individuelle Betriebsformen und SB-Warenhäuser sowie Verbrauchermärkte auf.

Hinsichtlich der Verkaufsfläche zeigt sich, dass die Discounter 35% der gesamten Verkaufsfläche aller Lebensmittelbetriebe in Heidelberg ausmachen. Die Supermärkte tragen mit 30% zur Verkaufsfläche bei und die SB-Warenhäuser erreichen ebenfalls einen Verkaufsflächenanteil von gut 30%, welcher sich jedoch bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf 20% reduziert. Die übrigen Betriebsformen kommen auf einen Wert von 10%.

Die Verteilung des nahversorgungsrelevanten Umsatzes in Heidelberg verteilt sich dabei wie folgt auf die einzelnen Betriebsformen. Die Discounter erreichen einen Anteil von 41% und die Supermärkte einen Wert von 37%. Hierbei zeigen sich leichte Abweichungen zum Bundesdurchschnitt, die jedoch nach Auffassung des Gutachters nicht zu relevanten Handlungsempfehlungen führen.

Eine Häufung von Lebensmittelbetrieben ist im Grenzbereich der drei Stadtteile Altstadt, Bergheim und Weststadt, außerdem auch am Standort Fritz-Frey-Straße Handschuhsheim sowie im Nordwesten von Rohrbach zu verzeichnen.⁴⁵

4.2.3. Nahversorgungsbedarf

Bei der Berechnung des Nahversorgungsanteils ist es von Bedeutung, in welcher Weise die Lebensmittelbetriebe eine adäquate Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Erst ab einer Mindestgröße an Verkaufsflächengröße eines Geschäftes wird aufgrund des Warensortimentes von einer leistungsfähigen Versorgung ausgegangen. Der Gutachter sieht dies ab einer Verkaufsfläche von 200 m² als gegeben an. Für das Stadtgebiet ergibt sich ein Nahversorgungsanteil von 75% bei alleiniger Berücksichtigung von Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mindestens 200 m².⁴⁶

Im Gegensatz dazu sieht die Stadtverwaltung die Versorgungsfunktion auch bei einer Verkaufsfläche unterhalb der Verkaufsflächengröße von 200 m² als gegeben an, wenn die individuelle Überprüfung, die seitens der Verwaltung vorgenommen wurde, das rechtfertigt. Die beiden

⁴⁵ Gutachten Dr. Acocella, S. 29ff.

⁴⁶ ebd., S. 26.

Rüdingen City-Märkte im Stadtteil Altstadt bspw. besitzen jeweils nur einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m², stellen jedoch den Grundbedarf der Bevölkerung sicher und sind daher wichtige Bausteine für die Nahversorgung.

Berücksichtigt man auch kleinere Betriebe mit ausreichendem Sortiment, ergibt sich ein gesamtstädtischer Nahversorgungsanteil von 82%.⁴⁷

4.2.4. Zukunftsfähigkeit

Hinsichtlich der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der in Heidelberg vorhandenen Lebensmittelbetriebe, ist nach Einschätzungen des Gutachters gut die Hälfte der Betriebe mittel- bis langfristig gesichert. 25% weisen eine tendenzielle Gefährdung ihres Fortbestandes auf und 20% der Betriebe sind stark gefährdet.⁴⁸

Differenziert nach Größenklassen zeigt sich, dass kein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² stark gefährdet ist. 30% aller Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² und 401 m² - 800m² sind gefährdet. Weitere 40% aller Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 400m² sind tendenziell gefährdet. Lediglich bei 25% der Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 400m² liegt keine Gefährdung vor. Bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von 400 m² - 800 m² sind 50% nicht gefährdet.⁴⁹

Differenziert nach Standorttypen zeigt sich, dass gut ein Drittel der Betriebe in zentralen Bereichen stark in ihrem Fortbestand gefährdet sind. Weitere 25% sind tendenziell gefährdet. 70% der Betriebe an sonstig integrierten Standorten sind stark oder tendenziell gefährdet. Von den Betrieben in nicht integrierter Lage ist keiner in seinem Fortbestand als stark gefährdet einzuschätzen und nur einer weist eine tendenzielle Gefährdung auf.

Insgesamt gibt es in Heidelberg 10 stark in ihrem Fortbestand gefährdete Betriebe. Wo sich diese Betriebe befinden ist unter den jeweiligen Stadtteilen bzw. Nahversorgungsbereichen aufgeführt.⁵⁰

4.2.5. Risikobetrachtung / Notwendigkeit kommunaler Einflussnahme

Sollten die stark gefährdeten Betriebe tatsächlich schließen müssen, würde das zu einer an mehreren Standorten deutlichen Verschlechterung der Nahversorgung in Heidelberg führen.

Zur Bewertung des Nahversorgungsanteils werden zunächst nur die Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² herangezogen. Dadurch ergibt sich ein Nahversorgungsanteil für die Stadt Heidelberg von nur noch 59%.

Bei Berücksichtigung aller Betriebe fällt der Wert von 82% auf rd. 68%. Das unterstreicht die hohe Bedeutung, die die Betriebe in integrierter Lage für die Nahversorgung besitzen und zeigt,

⁴⁷ Gutachten Dr. Acocella, S.26.

⁴⁸ ebd. S. 56.

⁴⁹ ebd. S. 56f.

⁵⁰ ebd. S. 58.

dass der Erhalt des integrierten Angebotes eines der wichtigsten Handlungsfelder zur Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung darstellt.⁵¹

4.2.6. Gesamtbewertung

Die großflächigen Lebensmittelbetriebe in Heidelberg weisen flächendeckend keine Gefährdung auf, besitzen jedoch auch nur einen Nahversorgungsanteil von rd. 36%. Damit zeigt sich, dass ein überwiegender Teil des nahversorgungsrelevanten Angebotes in Heidelberg durch kleinteilige bzw. kleinflächige Betriebe gewährleistet wird.⁵²

Der Nahversorgungsanteil, der durch Betriebe in integrierter Lage erreicht wird, liegt mit 77% und damit knapp unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 82%. Dies zeigt deutlich, dass ein Hauptteil der in Heidelberg angebotenen Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs in integrierter und damit fußläufig erreichbarer Lage angesiedelt ist. Dies spricht für eine generell gute Versorgungslage.⁵³

Zusammenfassend lässt sich die Nahversorgungssituation für Heidelberg im Wesentlichen wie folgt darstellen:

- Heidelberg besitzt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (bis auf Blumen/Zoo) rechnerische Vollversorgung. Daraus resultiert ein nur sehr geringer quantitativer, wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum.
- Das für die Nahversorgung besonders prägende Angebot der Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie / Parfümerie befindet sich zu einem überwiegenden Teil in nicht integrierter Lage und ist somit ohne bzw. mit geringer fußläufiger Nahversorgungsfunktion.
- In Heidelberg ist bezogen auf die Lebensmittelbetriebe eine kleinteilige Struktur festzustellen. Mehr als 60% der Betriebe sind nicht großflächig.
- Ein Großteil der kleinen Lebensmittelbetriebe befindet sich in integrierter Lage, vor allem im zentralen Bereich und trägt somit im hohen Maße zur fußläufigen Nahversorgung bei.
- Der überwiegende Teil der großflächigen Lebensmittelbetriebe hingegen befindet sich an einem nicht integrierten Standort und stellt eine deutliche Konkurrenz zu den Betrieben in integrierter Lage dar.
- Rund 40 % der Betriebe sind akut oder latent in ihrem Fortbestand gefährdet. Dabei handelt es sich zu einem Großteil um kleine Betriebe im zentralen Bereich mit hoher Nahversorgungsfunktion.
- Bei Wegfall dieser Angebote würde es zu einer signifikanten Verringerung des Nahversorgungsanteils kommen. Vor allem der Stadtteil Pfaffengrund und der Nahversorgungsbe- reich Neuenheim / Handschuhsheim wären davon betroffen.

⁵¹ Gutachten Dr. Acocella, Seite 62ff.

⁵² ebd. S. 63f.

⁵³ ebd. S. 66.

- Insgesamt ist der gesamtstädtische Nahversorgungsanteil im Vergleich zu anderen Städten leicht unterdurchschnittlich. Im Wesentlichen liegt das an den deutlich unterversorgten Stadtteilen Schlierbach und Südstadt sowie den in weiten Teilen nicht nahversorgten Stadtteil Ziegelhausen.

4.2.7. Zielaussagen des Gutachters

Der Gutachter leitet aus den Ergebnissen folgende Zielaussagen ab:

Ziel 1: Sicherung der Nahversorgung durch Erhalt integrierter Nahversorgungsangebote.

Die Nahversorgung wird in Heidelberg durch das an integrierten Standorten vorhandene Angebot getragen. Dieses ist i.d.R. kleinteilig und wettbewerbssensibel.

Die zentralen Bereiche sind aufgrund ihrer Funktionsvielfalt von großer Bedeutung für die Nahversorgung und besitzen hohe Kommunikationsfunktion und tragen zur Identifizierung der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil bei.

Daher ist das Angebot in integrierter Lage zu erhalten und zu stärken.

Ziel 2: Verbesserung der räumlichen Nahversorgung durch Neuansiedlungen an integrierten Standorten mit hoher fußläufiger Nahversorgungsfunktion.

In Heidelberg zeigen sich in einigen Bereichen noch Lücken in der Nahversorgung durch Lebensmittelbetriebe. Diese Lücken sind durch zusätzliche Angebote zu schließen. Dabei ist darauf zu achten, dass Standorte gewählt werden, die durch eine räumliche Nähe zu den Wohnbereichen Nahversorgung im eigentlichen Sinne übernehmen. Das bedeutet, dass zur Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben in erster Linie integrierte Standorte in Betracht gezogen werden müssen. Bei Standorten in Randlage zu Wohnsiedlungsbereichen ist auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten.

Diesem Grundsatz der standortgerechten Dimensionierung muss i.d.R. immer entsprochen werden, es eine Ausnahme bilden dabei jedoch die zentralen Bereiche, sofern es dem Erhalt oder der Entwicklung eines Standortes mit mehr als Stadtteilbedeutung dient.

Immer zu beachten: Standortgerechte Dimensionierung (Relation Umsatz zu Einwohnerzahl im engeren Umfeld, i.d.R. 500 Meter-Umkreis).

Immer zu beachten: Zu erwartende Auswirkungen von Neuansiedlungen und Erweiterungen auf bestehende sowie perspektivisch gewollte Nahversorgungsstrukturen.

4.3. Altstadt

Im Stadtteil Altstadt befindet sich gemessen an der Verkaufsfläche, 25% des gesamtstädtischen Angebotes im Sortimentsbereich PBS und Zeitungen / Zeitschriften, weiter sind knapp 20% des gesamtstädtischen Angebotes an Betrieben des Lebensmittelhandwerks.

100% des Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich befindet sich dabei in integrierter Lage und übernehmen somit hohe Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinn. 90% des Angebotes ist sogar in zentralen Bereichen anzutreffen.⁵⁴

Die **Bindungsquote** im Stadtteil liegt, außer im Sortimentsbereich Blumen / Zoo (27%) über 100%. Damit besitzt die Altstadt eine rechnerische Vollversorgung.

Sehr hohe Bindungswerte sind im Sortimentsbereich Apotheke, PBS; Zeitungen / Zeitschriften zu beobachten.⁵⁵

Insgesamt wurden durch den Gutachter in der Altstadt drei Lebensmittelbetriebe erhoben. Dabei handelt es sich um den Lebensmitteldiscounter (Penny Markt) und zwei Lebensmittel-SB-Geschäft (Rüdinger City-Märkte). Darüber hinaus befindet sich im westlichen Bereich der Altstadt, im sog. Überlappungsbereich zwischen den Stadtteilen Altstadt, Bergheim und Weststadt eine Konzentration mehrerer Lebensmittelbetriebe. Diese übernehmen für einen Teil der Einwohner aller drei Stadtteile gleichermaßen fußläufige Nahversorgungsfunktion.⁵⁶

Der **Nahversorgungsanteil** in der Altstadt liegt, sofern alle Betriebe, insbesondere auch unter 200 qm Verkaufsfläche und die im Überlappungsbereich, berücksichtigt werden, bei 98%. Werden hingegen nur Betriebe direkt im Stadtteil ab einer Verkaufsfläche von 200 m² berücksichtigt,⁵⁷ liegt der Wert nur bei rd. 35%. Zurückzuführen ist das auf das Angebot der beiden Lebensmittel-SB-Geschäfte auf der Hauptstraße, welche jeweils eine Verkaufsfläche von unter 200 m² aufweisen.⁵⁸

In der Altstadt befindet sich ein in seinem Fortbestand als gefährdet eingeschätzter Lebensmittelbetrieb. Hierbei handelt es sich um den Lebensmitteldiscounter Penny Markt in der Plöck. Der Standort erfüllt nicht die Anforderungen der Betreiber an einen leistungsfähigen Lebensmitteldiscounter.

Bei einer Schließung des Penny Marktes würde sich die Nahversorgungssituation (unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe in der Altstadt und des Überlappungsbereichs) jedoch nach der Einschätzung des Gutachters nicht signifikant ändern.⁵⁹

Am Beispiel Altstadt zeigt sich exemplarisch, dass die Ergebnisse des Gutachters und der Verwaltung teilweise nicht identisch sind. Hier ist die Einschätzung der Verwaltung wesentlich rest-

⁵⁴ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 17f.

⁵⁵ ebd. S. 155.

⁵⁶ ebd. S.31.

⁵⁷ „Allgemein wird davon ausgegangen, dass ein entsprechendes umfassendes Angebot durch Betriebe ab einer Verkaufsfläche von 200 qm vorgehalten wird.“ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 26.

⁵⁸ Gutachten Dr. Acocella, S. 49 und 61.

⁵⁹ ebd. S. 58ff.

riktiver, vgl. Kapitel 5.1. Der Wegfall des Angebotes der Markthalle in der Galeria Kaufhof an der Hauptstraße (Schließung Mai 2012) erhöht den Handlungsdruck zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Altstadt.

Empfehlungen:

In der Altstadt ist – insbesondere unter Einbeziehung des Überlappungsbereichs - ein großes nahversorgungsrelevantes Angebot zu verzeichnen. Die räumliche Nahversorgung ist bei Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe sehr gut.⁶⁰ Die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes an einem integrierten und zentralen Standort wird gutachterlich befürwortet.⁶¹ Dabei muss auf eine standortgerechte Dimensionierung geachtet werden.

4.4. Bergheim

Der Stadtteil Bergheim verfügt mit einer Verkaufsfläche von rd. 8.100 m²⁶² im kurzfristigen Bedarfsbereich über eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung.⁶³

Dies ist in erster Linie auf die im zentralen Bereich Bergheim und die im angrenzenden zentralen Bereich Altstadt (Überlappungsbereich s.o.) ansässige integrierte Lebensmittelbetriebe zurückzuführen.

Das Angebot befindet sich in Bergheim zu rd. 75% im zentralen und damit integrierten Bereich. Der Anteil nicht integrierter Standorte liegt unter 10%.⁶⁴

Die **Bindungsquote** in Bergheim liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich bei rd. 255%. Dabei ist nur im Sortimentsbereich Blumen / Zoo (rd. 14%) ein Wert unter 100% zu beobachten.

Sehr hohe Bindungsquoten sind in den Sortimenten Apotheke (407%) und PBS; Zeitschriften / Zeitungen (452%) zu beobachten.⁶⁵

Der **Nahversorgungsanteil** liegt unter Berücksichtigung aller Betriebe bei 100%.⁶⁶

Vier der im Stadtteil vorhandenen Lebensmittelbetriebe befinden sich in integrierter Lage und übernehmen somit hohe fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung. Dabei handelt es sich um zwei Supermärkte (Delikatessa und Rewe-City), einen großflächigen Lebensmittel-discounter (Aldi) und einen Bioladen (Alnatura). Zwei weitere Lebensmittelbetriebe, ein Discounter (Lidl) und ein Lebensmittel-SB-Geschäft (Anatolia Markt) tragen durch ihre Lage an

⁶⁰ Gutachten Dr. Acocella, S. 74.

⁶¹ ebd. S. 74.

⁶² Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Aufgrund der Umsiedlung von Alnatura in der Bergheimer Straße in die Markthalle (Altes Hallenbad), ist hier die Verkaufsfläche der Bergheimer Straße berücksichtigt. Neuansiedlung eines Müller Ende 2013 mit 2.500 m² Verkaufsfläche am Bismarckplatz, Sortimente: Drogerie, Schreibwaren, Spielsachen, Multimedia und Grundsortiment an Haushaltswaren.

⁶³ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 156.

⁶⁴ ebd. S. 16ff.

⁶⁵ ebd. S. 156.

⁶⁶ ebd. S. 39.

sonstigen integrierten Standorten mit zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne der Stadtteilbewohner bei.⁶⁷

4.5. Weststadt

Der Stadtteil Weststadt besitzt mit einer Verkaufsfläche von rd. 8.900 m² im kurzfristigen Bedarfsbereiche eine vergleichsweise hohe Verkaufsfläche.

Die **Bindungsquote** im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt bei 115%. Dabei verzeichnen die zwei Sortimentsbereiche Apotheke und Blumen / Zoo mit jeweils 93%, die einzigen Werte unter 100%. Der Wert im Bereich Nahrungs- / Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) liegt bei 116%,⁶⁸ dieser Wert fällt jedoch geringer aus, werden nur die Angebote in integrierter Lage berücksichtigt.⁶⁹

Der **Nahversorgungsanteil** liegt unter Berücksichtigung aller Betriebe bei 94%.⁷⁰

Insgesamt befinden sich 9 Lebensmittelbetriebe⁷¹ in der Weststadt. Hierbei handelt es sich um einen Bio-Supermarkt an der Schwelle zur Großflächigkeit (Füllhorn), einen Lebensmitteldiscounter mit einer marktunüblichen (geringen) Verkaufsfläche (Penny Markt), einen Supermarkt (nah und gut)⁷² und einen Discounter (Netto), welche beide deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen. Daneben gibt es einen großflächigen Supermarkt (Kaufland) sowie zwei nicht integrierte großflächige Discounter (Aldi und Pronto- Lebensmittel Import-Export GmbH). Weiter sind ein kleiner nicht integrierter Supermarkt (Serpa-Markt) und ein Lebensmittel-SB-Markt (Supermarkt in der Schillerstraße) vorhanden.⁷³

4.5.1. Nahversorgungsbereich Bergheim / Weststadt:

Die beiden Stadtteile Bergheim und Weststadt ergeben zusammen einen Nahversorgungsbereich. Im Gutachten heißt es dazu:

„[...] Die Stadtteile Bergheim und Weststadt weisen zu den benachbarten Stadtteilen – mit Ausnahme des Stadtteils Altstadt – deutlich städtebauliche und funktionale Grenzen auf. Der Großteil des Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich wie auch die Mehrzahl der Lebensmittelbetriebe befindet sich im Grenzbereich der beiden Stadtteile, so dass diese zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefasst werden. [...]“⁷⁴

⁶⁷ Gutachten Dr. Acocella, Seite 31.

⁶⁸ ebd. S.156.

⁶⁹ ebd. S. 22f.

⁷⁰ ebd. S. 39.

⁷¹ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Neuordnung der Stadtteilgrenzen Weststadt/Bahnstadt, daher Veränderung Betriebsverteilung und Verkaufsflächenangaben. Aldi und Serpa-Markt befinden sich inzwischen im neuen Stadtteil Bahnstadt. Pronto-Lebensmittel Import-Export GmbH in Bestandserhebung berücksichtigt, heute Bahnstadt, hat geschlossen.

⁷² Der Markt hat inzwischen geschlossen. Nachfolger ist Alnatura .

⁷³ Gutachten Dr. Acocella, Seite 31.

⁷⁴ ebd. S. 41f.

Durch die gemeinsame Betrachtung der beiden Stadtteile ergeben sich Veränderungen bei der Bindungsquote und dem Nahversorgungsanteil.

Die **Bindungsquote** im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt für den Nahversorgungsbereich bei 162%. Dies stellt eine rechnerische Vollversorgung für den Nahversorgungsbereich dar. Dabei wird im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) eine Bindungsquote von 151% erreicht, die zu einem überwiegenden Teil auf die Angebote in integrierter Lage zurückzuführen ist.⁷⁵

Der **Nahversorgungsanteil** liegt unter Berücksichtigung aller Betriebe bei annähernd 100%.⁷⁶

Im Nahversorgungsbereich sind drei als stark gefährdet eingeschätzte Lebensmittelbetriebe vorhanden.

Dabei handelt es sich um den Lebensmitteldiscounter Penny Markt in der Bahnhofstraße, der mit seiner Verkaufsfläche deutlich unterhalb heutiger moderner Discounter liegt. Auch der Netto-Markt in der Rohrbacher Straße ist in seinem Fortbestand als stark gefährdet anzusehen. Beim dritten Lebensmittelbetrieb handelt es sich um den Lebensmitteldiscounter Lidl auf dem Landfriedgelände.⁷⁷

Bei Schließung aller drei Betriebe und des gefährdeten Lebensmitteldiscounters Penny Markt im Stadtteil Altstadt, würde sich die Nahversorgungssituation nicht ändern, sofern auch Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200m² hinzugerechnet werden würden. Bei Nichtberücksichtigung dieser (kleinen) Lebensmittelbetriebe, würde es zu geringfügig geringeren Anteilswerten für den Nahversorgungsbereich Bergheim / Weststadt kommen.⁷⁸

Die großflächigen Lebensmittelbetriebe besitzen einen relativ hohen Nahversorgungsanteil von rd. 75% - 85%. Die Betriebe befinden sich überwiegend in integrierter Lage und weisen darüber hinaus teilweise eine räumliche Konzentration auf. Gut dreiviertel der Bevölkerung im Nahversorgungsbereich Bergheim / Weststadt wird durch sie nahversorgt.⁷⁹

Empfehlungen:

Der Schwerpunkt im Nahversorgungsbereich liegt im Erhalt der integrierten Nahversorgungsstruktur. Hinsichtlich einer möglichen Erweiterung ist auf die Maßstäblichkeit und die räumliche Verteilung zu achten. Zurzeit zeigen sich eine sehr gute Ausstattung nahversorgungsrelevanter Sortimente und Kaufkraftzuflüsse von außerhalb. Eine Angebotserweiterung im zentralen Bereich der Rohrbacher Straße würde den oben genannten Zielen nicht entgegenstehen, dabei ist jedoch auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten.⁸⁰

⁷⁵ Gutachten Dr. Acocella, Seite 156.

⁷⁶ ebd. S. 50.

⁷⁷ ebd. S. 58f.

⁷⁸ ebd. S. 62f.

⁷⁹ ebd. S. 64f.

⁸⁰ Vgl. ebd. S. 74.

4.6. Handschuhsheim

Der Stadtteil Handschuhsheim verfügt mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.425 m² im kurzfristigen Bedarfsbereich über eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung.⁸¹ Zurückzuführen ist das in erster Linie auf die Konzentration von großflächigen Lebensmittelbetrieben und einem großflächigen Drogeriemarkt im Bereich Fritz-Frey-Straße. Der Standort befindet sich jedoch in Randlage zur Wohnbebauung und übernimmt daher (auch aufgrund einer mangelhaften fußläufigen Anbindung) eine nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinn.⁸²

Der Stadtteil weist einen hohen Anteilswert nicht integrierter Standorte (rd. 65%) auf. Zurückzuführen ist das auf die oben angesprochene Konzentration von Lebensmittelbetrieben im Bereich der Fritz-Frey-Straße.

Mit einer **Bindungsquote** von 111 % im kurzfristigen Bedarfsbereich besitzt Handschuhsheim eine rechnerische Vollversorgung. Dabei zeigt sich in den Sortimentsbereichen PBS; Zeitungen / Zeitschriften und Blumen / Zoo mit Werten von 58% bzw. 57% eine deutliche Unterversorgung.⁸³ Die Bindungsquote der einzelnen Sortimentsbereiche fällt bei Berücksichtigung nur integrierter Angebote deutlich geringer aus.

Der **Nahversorgungsanteil** im Stadtteil liegt über dem Durchschnitt des Stadtgebiets bei 94%.⁸⁴

Im Stadtteil sind insgesamt 8 Lebensmittelbetriebe vorhanden. Dabei handelt es sich um einen Bioladen (Fair und Quer), der eine Verkaufsfläche von weniger als 200 m² aufweist und einen deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegenden Lebensmitteldiscounter (Penny Markt) im zentralen Bereich des Stadtteils. Weiter befindet sich ein kleinflächiger Supermarkt (nahkauf) ebenfalls in integrierter Lage (Furtwänglerstraße), der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche übernimmt.

Weiterhin befinden sich vier der Betriebe im Bereich der Fritz-Frey-Straße und damit an einem nicht integrierten Standort. Es handelt sich dabei um einen großflächigen Supermarkt (Rewe), einen Bio-Supermarkt (Füllhorn) mit einer Verkaufsfläche knapp unterhalb der Großflächigkeit und zwei großflächigen Lebensmitteldiscounter (Aldi und Lidl).

Ein Lebensmittel-SB-Geschäft (Supermarkt im Felde)⁸⁵ befindet sich an einem nicht integrierten Standort auf dem Universitätsgelände.⁸⁶

⁸¹ Vgl. Gutachten Dr. Acocella, Seite 157.

⁸² Vgl. ebd. S. 16.

⁸³ Vgl. ebd. S. 157.

⁸⁴ ebd. S. 37f.

⁸⁵ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Supermarkt im Felde hat geschlossen.

⁸⁶ Vgl. ebd. S. 32.

4.7. Neuenheim

Neuenheim verfügt mit 2.225 m² ⁸⁷ über ein verhältnismäßig geringes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Dieses befindet sich überwiegend in zentralen bzw. integrierten Bereichen. ⁸⁸

Die **Bindungsquote** liegt mit 45% deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts und weist auf eine in weiten Teilen unterversorgte Nahversorgungssituation hin. ⁸⁹ Neuenheim verfügt quantitativ über ein relativ geringes Angebot und besitzt hohe Kaufkraftabflüsse. Das vorhandene Angebot befindet sich in integrierter Lage und übernimmt somit hohe Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinn.

Im Stadtteil ist nur ein Lebensmittelbetrieb, ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) vorhanden. Dieser befindet sich in der Brückenstraße und liegt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. ⁹⁰

Der **Nahversorgungsanteil** im Stadtteil liegt unter dem Durchschnitt des Stadtgebiets bei 66%. ⁹¹

4.7.1. Nahversorgungsbereich Handschuhsheim / Neuenheim:

Die beiden Stadtteile wurden durch den Gutachter aufgrund der folgenden Begründung in einen Nahversorgungsbereich zusammengefasst.

„Zwischen den beiden Stadtteilen Handschuhsheim und Neuenheim ist keine städtebaulich-funktionale Grenze wahrnehmbar. Nach Süden und Westen bildet hingegen der Neckar eine deutliche Barriere [...]. Bei deutlichen strukturellen Veränderungen [...] sind [...] wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand nicht auszuschließen bzw. sogar mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Die beiden Stadtteile werden daher zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefasst.“ ⁹²

Die **Bindungsquote** im Nahversorgungsbereich liegt mit 83% im kurzfristigen Bedarfsbereich unterhalb einer rechnerischen Vollversorgung. Diese Vollversorgung ist im Nahversorgungsbereich nur im Sortimentsbereich Apotheke (108%) festzustellen. ⁹³

Weiter weist der Nahversorgungsbereich einen durchschnittlichen **Nahversorgungsanteil** von 75% auf. Geprägt wird dieser Wert in erster Linie durch den unterversorgten bzw. weniger nahversorgten Bereich im Südwesten und Westen des Stadtteils Neuenheims. Bei Berücksichtigung von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² erhöht sich der Wert auf 82% und entspricht damit dem gesamtstädtischen Durchschnitt. ⁹⁴

⁸⁷ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Eröffnung Rewe-City in der Ladenburger Straße, Mitte 2011. Betrieb wurde nicht erhoben. Schließung Schlecker Ladenburger Str. 26.

⁸⁸ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 18.

⁸⁹ ebd. S. 157.

⁹⁰ ebd. S. 32.

⁹¹ ebd. S. 37f.

⁹² ebd. S. 42.

⁹³ ebd. S. 157.

⁹⁴ ebd. S. 49.

Im Nahversorgungsbereich Handschuhsheim / Neuenheim befinden sich drei in ihrem Fortbestand als gefährdet eingeschätzte Lebensmittelbetriebe. Alle drei Betriebe befinden sich dabei in zentralen Bereichen.

Im zentralen Bereich Handschuhsheim weist der Lebensmitteldiscounter Penny Markt (Dossenheimer Landstraße) eine Verkaufsfläche von deutlich unterhalb 400m² auf und erfüllt nicht die Standortanforderungen heutiger, leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter.

Auch der Supermarkt im zentralen Bereich der Furtwängler Straße (nahkauf) und der Lebensmitteldiscounter Lidl in der Brückenstraße sind aufgrund ihrer marktunüblichen Verkaufsfläche, nach Einschätzung des Gutachters stark in ihrem Fortbestand gefährdet.⁹⁵

Aufgrund teilweise weiter Entfernung zu anderen nicht gefährdeten Betrieben ist bei Schließung der oben genannten Betriebe, mit teilweise starken Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgung zu rechnen. Die entstehenden Nahversorgungslücken könnten – nach Einschätzung des Gutachters – auch nicht durch Ansiedlungen in Randlage zu Wohnsiedlungsbereichen kompensiert werden. Bei Wegfall der stark gefährdeten Betriebe würde der Nahversorgungsanteil, bei Berücksichtigung von Betrieben mit einer Verkaufsfläche über 200 m² auf 33% sinken. Auch unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe läge der Wert bei unter 40%.⁹⁶

Auffällig für den Nahversorgungsbereich ist weiterhin, dass die vier großflächigen Lebensmittelbetriebe im Norden (Bereich Fritz-Frey-Straße) mit rd. 25% einen relativ geringen Nahversorgungsanteil besitzen. Das bedeutet, sie übernehmen nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im eigentlichen Sinne.⁹⁷

Empfehlungen:

Der Nahversorgungsbereich ist geprägt durch ein kleinteiliges und engmaschiges Nahversorgungsnetz. Die integrierte Nahversorgungsstrukturen sollten auch bei quantitativen und / oder räumlich qualitativen Entwicklungen erhalten bleiben.

Weiter ist die fußläufige Anbindung des Standortes Fritz-Frey-Straße zu verbessern.⁹⁸

4.8. Schlierbach

Mit einer Verkaufsfläche von nur 100 m² im kurzfristigen Bedarfsbereich weist Schlierbach die geringste Verkaufsfläche des gesamten Stadtgebiets auf. Damit verfügt der Stadtteil über ein nur rudimentäres Angebot, das sich jedoch in integrierter Lage befindet.⁹⁹

⁹⁵ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 59f.

⁹⁶ ebd. S. 61ff.

⁹⁷ ebd. S. 64.

⁹⁸ ebd. S. 74.

⁹⁹ ebd. S. 158 und 18.

Die **Bindungsquote** des Stadtteils liegt bei 6%. Dabei sind im Stadtteil nur die beiden Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) (6%) und Blumen / Zoo (44%) vorhanden. Schlierbach verfügt damit nicht über ein grund- / nahversorgungsrelevantes Angebot und ist deutlich unterversorgt.¹⁰⁰

Der **Nahversorgungsanteil**, der sich teilweise aufgrund der räumlichen Nähe zu Ziegelhausen ergibt, liegt bei 23%.¹⁰¹

4.9. Ziegelhausen

Mit einer Verkaufsfläche von 2.750 m²¹⁰² im kurzfristigen Bedarfsbereich verfügt Ziegelhausen über ein relativ geringes Angebot, das jedoch zu einem überwiegenden Teil an integrierten Standorten vorzufinden (davon gut 30% in zentralen Bereichen) ist.¹⁰³

Die **Bindungsquote** im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt mit 78% unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Besonders der Sortimentsbereich Nahrungs- / Genussmittel weist mit einem Wert von nur 34% Lücken bzgl. des Angebotes auf.

Einzig im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie ist mit einem Wert von 99% eine annähernde rechnerische Vollversorgung festzustellen.¹⁰⁴

In Ziegelhausen befinden sich zwei Lebensmittelbetriebe. Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter (Aldi) liegt an einem sonstig-integrierten Standort und ein Lebensmittel-SB-Geschäft (Frischemarkt Kapp) mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, im zentralen Bereich.¹⁰⁵

Der **Nahversorgungsanteil** im Stadtteil beträgt unter Berücksichtigung aller Betriebe 41%. Das bedeutet, dass knapp 60% der Bevölkerung sich nicht fußläufig versorgen können.¹⁰⁶

4.9.1. Nahversorgungsbereich Schlierbach / Ziegelhausen:

„Die Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtteile Schlierbach und Ziegelhausen sind von den entsprechenden Bereichen der weiteren Stadtteile Heidelbergs abgesetzt. Die Barrierewirkung des Neckars zwischen beiden Stadtteilen ist aufgrund der beiden Kernbereiche verbindenden Brücke gering. [...] Bei deutlichen strukturellen Veränderungen durch Neuansiedlungen bzw. deutlichen Erweiterungen sind [...] wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand nicht auszuschließen. Die beiden Stadtteile werden daher zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefasst.“¹⁰⁷

¹⁰⁰ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 158.

¹⁰¹ ebd. S. 37.

¹⁰² Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Schließung Schlecker im Neckarweg 2.

¹⁰³ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 158 & 18.

¹⁰⁴ ebd. S. 158.

¹⁰⁵ ebd. S. 33.

¹⁰⁶ ebd. S. 37.

¹⁰⁷ ebd. S. 43.

Die **Bindungsquote** für den Nahversorgungsbereich liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich bei nur 57%, dies spiegelt einen (immer noch relativ hohen) Kaufkraftabfluss wieder.¹⁰⁸

Auch der **Nahversorgungsanteil** ist mit 35% deutlich geringer, als der des gesamtstädtische Durchschnitts. Dabei übernimmt der Lebensmitteldiscounter Aldi (in Randlage zum Wohnsiedlungsbereich Ziegelhausen) mit einem Nahversorgungsanteil von annähernden 25 % eine nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung.¹⁰⁹

Empfehlungen:

Im Nahversorgungsbereich ist der Erhalt der integrierten Nahversorgungsstrukturen anzustreben. Erweiterungsabsichten des Lebensmittelbetriebes im zentralen Bereich (Ziegelhausen) sind nach Möglichkeit zu verwirklichen.¹¹⁰

4.10. Boxberg

Im Stadtteil Boxberg ist mit einer Verkaufsfläche von 700 m²¹¹¹ im kurzfristigen Bedarfsbereich ein geringes Angebot festzustellen. Dabei sind 90% - 100% des Angebotes in integrierter Lage und übernehmen damit hohe Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne.¹¹²

Die **Bindungsquote** im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt bei 34%. Dabei besitzt das Angebot des Sortiments Nahrungs- / Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) sogar nur eine Bindungsquote von 25%. Damit ist der Stadtteil quantitativ unterversorgt und es ist ein hoher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen.¹¹³

Im Stadtteil befindet sich lediglich ein Lebensmittelbetrieb, ein Supermarkt (Ihre Kette) im zentralen Bereich.

Der **Nahversorgungsanteil** liegt unter Berücksichtigung aller Betriebe bei 83%.¹¹⁴

4.11. Emmertsgrund

Der Stadtteil Emmertsgrund weist mit einer Verkaufsfläche von 1.025 m² ein quantitativ geringes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Dabei befindet sich das nahversorgungsrelevante Angebot zu 90 % - 100% in integrierter Lage und übernimmt somit hohe Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne.

Die **Bindungsquote** im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt mit 29% sogar unterhalb der, des Stadtteils Boxberg.¹¹⁵

¹⁰⁸ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 158.

¹⁰⁹ ebd. S. 61ff.

¹¹⁰ ebd. S. 75.

¹¹¹ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Schließung Schlecker im Iduna-Center.

¹¹² Gutachten Dr. Acocella, Seite: 159 und 17f.

¹¹³ ebd. S. 159.

¹¹⁴ ebd. S. 39.

¹¹⁵ Vgl. ebd. 159.

Im Stadtteil befindet sich ein Supermarkt (nahkauf) mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Der **Nahversorgungsanteil** im Stadtteil liegt unter Berücksichtigung aller Betriebe bei 87%.¹¹⁶

4.11.1. Nahversorgungsbereich Boxberg / Emmertsgrund

„Die Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtteile Boxberg / Emmertsgrund sind deutlich von den restlichen Siedlungsbereichen Heidelbergs abgesetzt. [...] Zudem sind bei deutlichen strukturellen Änderungen in der Angebotssituation Auswirkungen auf den jeweils anderen Stadtteil nicht auszuschließen. Im Ergebnis werden die beiden Stadtteile zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefasst.“¹¹⁷

Die **Bindungsquote** des Nahversorgungsbereichs liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit 31% immer noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und weist weiterhin auf eine Unterversorgung hin.¹¹⁸

Der **Nahversorgungsanteil** liegt über 80%.¹¹⁹

Im Nahversorgungsbereich gibt es keinen Lebensmittelbetrieb, der in seinem Fortbestand als stark gefährdet eingeschätzt werden kann.

Empfehlungen:

Im Nahversorgungsbereich sind die integrierten und kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen zu erhalten. Die Nahversorgungsmöglichkeiten in den Stadtteilen sind aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie der Altersstruktur der Bevölkerung besonders wichtig. Besondere Beachtung sollen dabei die in beiden Stadtteilen vorhandenen kleinflächigen Lebensmittelbetriebe finden, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße eine hohe Wettbewerbssensibilität aufweisen. Perspektivisch mögliche Erweiterungen der beiden Betriebe sollten, unter Berücksichtigung des entsprechenden Angebotes im anderen Stadtteil, realisiert werden.¹²⁰

4.12. Rohrbach

Bezogen auf die Verkaufsfläche des kurzfristigen Bedarfsbereich bietet der Stadtteil Rohrbach mit rd. 15.500 m² ¹²¹ das größte Angebot. Bezogen auf das Sortiment Nahrungs- / Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) ist sogar knapp 25% der Gesamtverkaufsfläche des Stadtgebiets in Rohrbach vorhanden.¹²²

¹¹⁶ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 39.

¹¹⁷ ebd. S.: 42.

¹¹⁸ ebd. S.: 159.

¹¹⁹ ebd. S. 50.

¹²⁰ ebd. S. 75

¹²¹ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Neueröffnung Metzgerei Sommer im Juli 2012, Schließung Lebensmittelbetrieb Kramer und Schließung Schlecker in der Karlsruher Straße, Schließung Nasrat Nasratoullah Orientalische Lebensmittel.

¹²² Gutachten Dr. Acocella, Seite:160 und 16ff.

Im Stadtteil ist ein sehr hoher Anteilswert (rd. 77%) nicht integrierter Standorte festzuhalten. Insbesondere das nahversorgungsrelevante Angebot im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd trägt maßgeblich zu diesem hohen Wert bei.¹²³

Die **Bindungsquote** im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt in Rohrbach bei 175%. Dabei weist nur der Sortimentsbereich Apotheke einen Wert unter 100% (99%) auf. Damit verfügt der Stadtteil über eine rechnerische Vollversorgung.¹²⁴

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 9 Lebensmittelbetriebe. Ein Lebensmitteldiscounter (Penny Markt) mit einer marktunüblich geringen Verkaufsfläche und ein Lebensmittel-SB-Geschäft (Kramer)¹²⁵ liegen im zentralen Bereich Rohrbach. Weiter befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (Netto) mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im zentralen Bereich Freiburger Straße. Im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd ist ein SB-Warenhaus (Kaufland), das Ausstrahlungskraft über die Stadtteilgrenzen hinaus besitzt, und ein relativ kleiner Supermarkt (Istanbul Markt) vorhanden. Im Bereich Felix-Wankel-Straße / Heinrich-Fuchs-Straße sind ein großflächiger Supermarkt (Rewe), zwei großflächige Discounter (Aldi und Lidl) und außerdem der Lebensmittelmarkt Nasrat Nasratoullah Orientalische Lebensmittel¹²⁶ vorhanden.¹²⁷

Der **Nahversorgungsanteil** liegt hier unter Berücksichtigung aller Betriebe bei 96% und damit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.¹²⁸

4.13. Südstadt

Die Südstadt besitzt mit einer Verkaufsfläche von rd. 250 m²¹²⁹ im kurzfristigen Bedarfsbereich ein sehr geringes und nur rudimentäres Angebot.¹³⁰

Die **Bindungsquote** im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt bei 7%, wobei einzig das Sortiment Nahrungs- / Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) einen Wert über null (11%) aufweist.

Der **Nahversorgungsanteil** von 33% liegt unter Berücksichtigung aller Betriebe deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von rd. 75% bzw. 82%.¹³¹

4.13.1. Nahversorgungsbereich Rohrbach / Südstadt

Die beiden Stadtteile Rohrbach und Südstadt ergeben einen Nahversorgungsbereich.

¹²³ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 16ff.

¹²⁴ ebd. S. 160.

¹²⁵ Lebensmittel-SB-Geschäft Kramer hat nach dem Erhebungszeitraum geschlossen.

¹²⁶ Nasrat Nasratoullah Orientalische Lebensmittel hat nach dem Erhebungszeitraum geschlossen.

¹²⁷ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 33.

¹²⁸ ebd. S. 39.

¹²⁹ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Metzgerei Philipp wurde ab 30.09.2011 geschlossen.

¹³⁰ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 160

¹³¹ ebd. S. 39.

„Die Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtteile sind insgesamt betrachtet deutlich von den sonstigen Wohnsiedlungsbereichen Heidelbergs abgesetzt, während zwischen den beiden Stadtteilen keine deutliche städtebaulich-funktionale Grenze wahrnehmbar ist. [...] Weiterhin befindet sich im Grenzbereich der beiden Stadtteile eine deutliche Konzentration von Lebensmittelbetrieben. Unter diesen Aspekten werden die beiden Stadtteile zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefasst.“¹³²

Die **Bindungsquote** für diesen Bereich liegt bei 137% im kurzfristigen Bedarfsbereich. Dabei weist allein das Sortiment Apotheke mit einem Wert von 77% einen Wert unter 100% auf.¹³³

Weiter ist in diesem Bereich ein durchschnittlicher **Nahversorgungsanteil** von rd. 75% festzustellen – bei alleiniger Berücksichtigung von Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche über 200 m². Der Wert ist dabei maßgeblich beeinflusst durch die Tatsache, dass der Stadtteil Südstadt über keinen Lebensmittelbetrieb verfügt.¹³⁴

Im Nahversorgungsbereich Rohrbach / Südstadt befindet sich ein in seinem Fortbestand als stark gefährdet eingeschätzter Lebensmittelbetrieb. Dabei handelt es sich um den Discounter Penny Markt in der Rathausstraße. Er besitzt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 400 m² nicht die Verkaufsflächengröße heutiger, leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter. Bei Schließung des Betriebes ist mit einer deutlichen Verschlechterung der Nahversorgungssituation in diesem Bereich zu rechnen, sofern nur Betriebe mit einer Verkaufsfläche über 200 m² berücksichtigt werden. Der Nahversorgungsanteil würde auf einen Wert von 50% sinken.¹³⁵

Werden dagegen auch Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² berücksichtigt, hat eine Schließung des Penny Marktes, nach Einschätzungen des Gutachters nur geringe Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung.¹³⁶

Der Nahversorgungsanteil der großflächigen Lebensmittelbetriebe, abgesehen vom im Gewerbegebiet Rohrbach Süd ansässigen SB-Warenhaus, das keine Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernimmt, liegt bei rd. 35% - 45%. Der relativ geringe Wert ist auf die räumliche Konzentration der großflächigen Betriebe zurückzuführen, da diese somit nur für einen geringen Teil der Bevölkerung Nahversorgungsfunktion übernehmen.¹³⁷

Empfehlungen:

Im Nahversorgungsbereich ist der Schwerpunkt auf den Erhalt der integrierten Nahversorgungsstruktur zu legen. Hinsichtlich einer weiteren Entwicklung ist die Maßstäblichkeit einzelner Standorte zu berücksichtigen. Die weitere Entwicklung im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd steht den oben genannten Zielen entgegen. Auch bei der Entwicklung Felix-Wankel-Straße ist

¹³² Gutachten Dr. Acocella, Seite: 43.

¹³³ ebd. S. 160.

¹³⁴ ebd. S. 49.

¹³⁵ ebd. S. 60f.

¹³⁶ ebd. S. 63.

¹³⁷ ebd. S. 64.

auf die standortgerechte Dimensionierung zu achten. Darüber hinaus sind die Angebote des zentralen Bereichs Rohrbach zu stärken.¹³⁸

4.14. Kirchheim

Der Stadtteil Kirchheim (der mit dem Nahversorgungsbereich Kirchheim identisch ist) besitzt eine Verkaufsfläche von 6.300 m²¹³⁹ im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Blumen / Zoo macht rund 20% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich aus. Das nahversorgungsrelevante Angebot ist überwiegend an integrierten Standorten vorzufinden, davon zu 30% in zentralen Bereichen.¹⁴⁰

Die **Bindungsquote** beträgt 75% und entspricht damit dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dabei weist nur das Sortiment Blumen / Zoo mit einer Bindungsquote von 117% eine rechnerische Vollversorgung auf.¹⁴¹

Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) ist eine Bindungsquote leicht über dem Durchschnitt zu verzeichnen (79%), wobei rund Dreiviertel des Angebotes an integrierten Standorten vorhanden ist. Im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie wird eine Bindungsquote von 43% vollständig durch Angebote in integrierter Lage erreicht.¹⁴²

In Kirchheim sind vier Lebensmittelbetriebe vorhanden. Zwei großflächige Lebensmitteldiscounter (Aldi) und (Lidl) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft im zentralen Bereich des Stadtteils. Daneben befinden sich die anderen zwei Lebensmittelbetriebe in einer sonstig-integrierten Lage. Hierbei handelt es sich um einen Supermarkt (nah und gut) im Nordwesten des Stadtteils und einen großflächigen Supermarkt (Rewe) im Norden Kirchheims.¹⁴³

Der **Nahversorgungsanteil** in Kirchheim beträgt bei Berücksichtigung aller Betriebe 90%. Dieser Wert ist gesamtstädtisch betrachtet überdurchschnittlich.¹⁴⁴

Nach Einschätzungen des Gutachters befindet sich im Stadtteil ein in seinem Fortbestand stark gefährdeter Lebensmittelbetrieb. Es handelt sich dabei um den Supermarkt nah und gut. Dieser verfügt nicht über die übliche Verkaufsfläche regiegeführter Supermärkte. Ein Wegfall dieses Betriebes hätte aber aufgrund der Nähe zu anderen nicht gefährdeten Betrieben nur geringe Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgungssituation der Bevölkerung.¹⁴⁵

¹³⁸ Gutachten Dr. Acocella Seite: 75.

¹³⁹ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Schließung Schlecker Schwetzinger Straße 44.

¹⁴⁰ Gutachten Dr. Acocella, Seite:161 und 17f.

¹⁴¹ ebd. S. 161.

¹⁴² ebd. S. 18.

¹⁴³ ebd. S. 34.

¹⁴⁴ ebd. S. 39.

¹⁴⁵ ebd. S. 60.

Die zwei großflächigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl besitzen aufgrund ihrer zentralen bzw. integrierten Lage hohe Nahversorgungsanteile und übernehmen hohe Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne.¹⁴⁶

Empfehlungen:

Wesentlich ist der Erhalt der integrierten Nahversorgungsstrukturen in Kirchheim. Bei Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhaben an den Siedlungsrand ist auf Auswirkungen gegen den Bestand sowie eine standortgerechte Dimensionierung zu achten.¹⁴⁷

4.15. Pfaffengrund

Im Stadtteil Pfaffengrund ist im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Verkaufsfläche von 6.550 m² vorhanden. Dabei ist diese durch das im Stadtteil ansässige SB-Warenhaus (Kaufland) geprägt, das sich an einem nicht integrierten Standort (Eppelheimer Straße) befindet.¹⁴⁸

Die **Bindungsquote** liegt mit 150% im kurzfristigen Bedarfsbereich deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Stadtteil verfügt somit über eine rechnerische Vollversorgung. Bis auf das Sortiment Blume / Zoo (80%) besitzen alle Sortimentsbereiche eine Bindungsquote deutlich über 100%.¹⁴⁹

Allerdings handelt es sich dabei vorwiegend um Angebote, die durch das an einem nicht integrierten Standort ansässige SB-Warenhaus vorgehalten werden. Unter Berücksichtigung nur integrierter Angebote verringern sich die Bindungsquoten deutlich.¹⁵⁰ So liegt die Bindungsquote im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie insgesamt bei 250%. Berücksichtigt man jedoch nur das Angebot in integrierter Lage, fällt der Wert unter 40%.¹⁵¹

Im Stadtteil sind zwei Lebensmittelbetriebe vorhanden. Das bereits angesprochene SB-Warenhaus sowie ein Lebensmitteldiscounter (Netto) in integrierter Lage, bzw. im zentralen Bereich Kranichweg.¹⁵²

Pfaffengrund besitzt einen **Nahversorgungsanteil** von 91%, der damit über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert liegt.¹⁵³

Der Lebensmitteldiscounter Netto im zentralen Bereich Kranichweg ist in seinem Fortbestand als stark gefährdet einzuschätzen. Das liegt in erster Linie an seiner marktunüblichen Verkaufsflächengröße und der Konkurrenzsituation zu dem SB-Warenhaus. Die Schließung des Betriebes hätte erhebliche Auswirkungen auf die Nahversorgung im Stadtteil zur Folge. So wäre ein überwiegender Teil der Bevölkerung nicht mehr nahversorgt. Zurückzuführen ist das auf die

¹⁴⁶ ebd. S. 75.

¹⁴⁷ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 75f

¹⁴⁸ ebd. S.161.

¹⁴⁹ Vgl. ebd. S. 162.

¹⁵⁰ ebd.: S. 18ff.

¹⁵¹ Vgl. ebd. S. 161 und 22f.

¹⁵² Vgl. ebd. S. 34.

¹⁵³ Vgl. ebd. S. 39.

große Entfernung zum nächstgelegenen Versorgungsbetrieb – dem nicht integrierten SB-Warenhaus, welches aus einigen Bereichen des Stadtteils eine Entfernung von mehr als einem Kilometer aufweist.¹⁵⁴

Der Nahversorgungsanteil würde beim Wegfall des Netto-Marktes auf nur noch knapp 30% sinken.¹⁵⁵

Der großflächige Lebensmittelbetrieb im Pfaffengrund (SB-Warenhaus) besitzt einen niedrigen Nahversorgungsanteil von rd. 35%-45% und übernimmt somit nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne.¹⁵⁶

Empfehlungen:

Aufgrund der Gefährdung des Netto-Marktes als einziger integrierter Lebensmittelbetrieb besteht nach Meinung des Gutachters hoher Handlungsbedarf. Wesentlich dabei ist der Erhalt der integrierten Nahversorgungsstruktur. Dabei kann auch eine Neuansiedlung eines Lebensmittelbetriebes im zentralen Bereich eine Möglichkeit für den Erhalt darstellen.¹⁵⁷

4.16. Wieblingen

Im Stadtteil Wieblingen ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 4.675 m²¹⁵⁸ im kurzfristigen Bedarfsbereich vorhanden.¹⁵⁹

Dabei befindet sich die Hälfte des nahversorgungsrelevanten Angebotes in nicht integrierter Lage.¹⁶⁰

Der Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich weist eine **Bindungsquote** von 95% im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Damit liegt rein rechnerisch nahezu Vollversorgung vor. Diese rechnerische Vollversorgung ist jedoch mit einer Bindungsquote von 114% ausschließlich im Sortimentsbereich Nahrungs- / Genussmittel festzustellen.¹⁶¹

Der **Nahversorgungsanteil** liegt bei 73% und entspricht damit dem Durchschnitt des Stadtgebietes von Heidelberg.¹⁶²

Insgesamt gibt es in Wieblingen vier Lebensmittelbetriebe. Davon ist keiner in seinem Fortbestand als stark gefährdet anzusehen.¹⁶³

¹⁵⁴ Vgl. ebd. S. 59ff.

¹⁵⁵ Gutachten Dr. Acocella, Seite: 62 und 68.

¹⁵⁶ Vgl. Gutachten Dr. Acocella, Seite: 64.

¹⁵⁷ Vgl. ebd. S. 76.

¹⁵⁸ Wesentliche Änderungen nach Ende der Erhebung: Schließung Schlecker Mannheimer Straße 284. Umsiedlung Rewe von der Maaßstraße 30 in die Waldhofer Straße 17.

¹⁵⁹ Vgl. ebd. S. 161.

¹⁶⁰ Vgl. ebd. S. 18.

¹⁶¹ Vgl. ebd. S. 161.

¹⁶² Vgl. ebd. S. 39.

¹⁶³ Vgl. ebd. S. 62.

An sonstig-integrierten Standorten liegen ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) und ein Bio-Supermarkt (Fair und Quer), die beide etwas unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Sowie ein großflächiger Supermarkt (Rewe)¹⁶⁴, der einen Nahversorgungsanteil von rd. 35% - 45% aufweist und somit nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernimmt. Darüber hinaus befindet sich am Siedlungsrand von Wieblingen ein Lebensmittel-discounter (Netto).¹⁶⁵

Empfehlungen:

Wesentlich ist der Erhalt der integrierten Angebote.

Weiterhin sollte, aufgrund fehlenden (Flächen-) Potenzials des derzeitigen zentralen Bereichs an der Mannheimer Straße / Maltesergasse, eine Verlagerung des zentralen Bereichs in unmittelbarer Nähe hin zum bestehenden Standort Netto-Markt neu- bzw. weiterentwickelt werden. Im Zuge dessen könnte der Discounter gestärkt d.h. erweitert werden. Ebenso ist eine Erhöhung der Angebotsvielfalt erforderlich.¹⁶⁶

¹⁶⁴ Zu beachten ist hier die Umsiedlung des Rewe-Marktes von der Maaßstraße 30 in die Waldhofer Straße 17. In Berechnungen berücksichtigt ist der Markt in der Maaßstraße 30.

¹⁶⁵ Gutachten Dr. Acocella Seite: 34.

¹⁶⁶ Gutachten Dr. Acocella Seite: 76.

5. Bewertung der Stadtverwaltung

Nachdem das Planungsbüro Dr. Acocella die nahversorgungsrelevanten Daten erhoben, analysiert und bewertet hatte, wurde in der nächsten Phase auf Grundlage der erhobenen Daten die Nahversorgungssituation in Heidelberg durch die Stadtverwaltung unter Einbeziehung der jeweiligen Fachämter bewertet.

Die Einschätzungen der Stadtverwaltung bilden den zweiten Baustein im Nahversorgungskonzept.

In einem überwiegenden Teil der Fälle decken sich die Einschätzungen des Gutachters mit denen der Stadtverwaltung. Allerdings kam es aufgrund der verschiedenen Betrachtungswinkel auch zu einigen Unterschieden hinsichtlich der Bewertung. Die Unterschiede zwischen den Aussagen des Gutachters und der Stadtverwaltung sind in erster Linie auf zwei Umstände zurückzuführen. Zum einen lagen der Stadtverwaltung bei der Bewertung der Nahversorgungssituation teilweise aktuellere Informationen vor. So führte zum Beispiel die Eröffnung eines Lebensmittelbetriebes im Stadtteil Neuenheim nach dem Erhebungszeitraum zu einem anderen Ergebnis, als ohne Berücksichtigung dieser Versorgungsmöglichkeit. Zum anderen wurden bei der Bewertung durch die Stadtverwaltung, Kenntnisse über lokale Spezifika (wie bspw. demographische Strukturen, Bevölkerungsentwicklung, emotionale Betroffenheit und sozioökonomische Faktoren, etc.) berücksichtigt.

Daneben flossen bereits bestehende Planungen für Einzelhandels- bzw. Stadtentwicklungsprojekte (z.B. Mathematikum, Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes im Kurfürstenhof, Entwicklung von Nahversorgungszentren in der Bahnstadt und in Rohrbach, etc.) in die Bewertung mit ein. Auch diese beeinflussten die Bewertungsergebnisse. Diese werden im Folgenden auf Stadtteilebene vorgestellt.

Unabhängig davon, dass die Bewertung der Nahversorgungssituation teilweise besser in Nahversorgungsbereichen als auf Stadtteilebene abzubilden ist, hat sich die Verwaltung zur Betrachtung der Stadtteile entschlossen, da dies der Erwartung und Wahrnehmung der Bürger deutlich näher kommt.

5.1. Altstadt

Die Altstadt bildet mit ihrer historischen Stadtstruktur zu großen Teilen die Kerninnenstadt Heidelbergs. Der Stadtteil zählt knapp 10.000 Einwohner. Neben der Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Stadtteil selbst, besitzt er zudem oberzentrale Versorgungsfunktion für die übrigen Stadtteile und über die Stadtgrenzen hinaus. Als (Einkaufs-) Innenstadt weist sie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten (wie z.B. Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, etc.) auf. Neben Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs sind auch Güter des langfristigen Bedarfsbereichs vorhanden.

Der Stadtteil erstreckt sich von seinem östlichen Ende im Bereich des Karlstor und der Herrenmühle bis zur Sofienstraße im Bereich des Bismarckplatzes im Westen. Nach Norden wird der Stadtteil durch den Neckar und nach Süden durch den Königstuhl begrenzt.

Bewertung:

Im Stadtteil sind drei Lebensmittelbetriebe vorhanden, der Lebensmitteldiscounter Penny Markt im Westen des Stadtteils (Anfang der Plöck) sowie die beiden Lebensmittel-SB-Geschäfte (Rüdinger City-Markt) auf der Hauptstraße.

Der Penny Markt verfügt nicht über die marktübliche Verkaufsfläche heutiger, leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter. Dieser liegt zudem, als größter Betrieb, am Rand des Stadtteils.

Der Standort ist jedoch aufgrund seiner hohen Versorgungsfunktion und der guten Annahme durch die Bevölkerung nicht in seinem Fortbestand als gefährdet zu bewerten. Auch die beiden Lebensmittelgeschäfte (Rüdinger City-Markt) weisen mit jeweils weniger als 200 m² eine sehr geringe Verkaufsfläche auf. Dennoch liegt auch aufgrund der betriebswirtschaftlichen Führung durch den Eigentümer für diese Lebensmittelbetriebe keine Gefährdung vor. Sie übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der Altstadt.

Das nahversorgungsrelevante Angebot in der Altstadt wird durch zahlreiche kleinteilige Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Metzger, Bäcker) ergänzt. Sie tragen zu einem vielfältigen und qualitativ hochwertigen Angebot, speziell im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel bei. Besonders in den Seitenstraßen der Hauptstraße ist eine hohe Anzahl kleiner, inhabergeführter (Fach-) Geschäfte vorhanden, die auch zur spezifischen Qualität des Angebots in der Altstadt insgesamt beitragen.

Trotz der Vielzahl an Verkaufsstellen ist das Sortiment erheblich eingeschränkt. Die Flächenausstattung und das Artikelangebot (Sortimentsbreite) der Lebensmittelgeschäfte sind unterdurchschnittlich. Die fußläufige Erreichbarkeit ist nicht überall gegeben. Es fehlt ein moderner Lebensmittelmarkt als Einkaufsmagnet in der Altstadt.

Im Bereich des Bismarckplatzes ist ein sog. Überlappungsbereich zu den benachbarten Stadtteilen festzustellen. Hier sind zahlreiche nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Stadtteilen Altstadt, Bergheim und Teilen der Weststadt zu beobachten. Aufgrund der räumlichen Nähe der Stadtteile bzw. der Angebote zueinander besteht hier eine hohe Versorgungsdichte, die für einen hohen Anteil der Bewohner der jeweiligen Stadtteile gleichermaßen fußläufig erreichbar ist.

Hervorzuheben ist das Angebot des innerstädtischen Wochenmarktes samstags auf dem Marktplatz und dienstags, donnerstags und freitags auf dem Friedrich-Ebert-Platz. Dieser ergänzt das nahversorgungsrelevante Angebot und übernimmt ebenfalls wichtige Versorgungsfunktion. Gleichzeitig trägt er durch seinen identitätsstiftenden Charakter zu einer hohen Aufenthaltsqualität und einem besonderen Flair in der Altstadt bei. Das Potenzial des Marktes gilt

jedoch als ausbaufähig und kann daher zukünftig für die Nahversorgung der Menschen weiter an Bedeutung gewinnen. Hier wird Handlungsbedarf gesehen.

Räumlich konzentriert sich das Angebot im westlichen Bereich der Voralstadt, insbesondere im Bereich des Bismarckplatzes und der Hauptstraße Höhe Märzgasse. In diesem Bereich ist die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote i.d.R. gewährleistet.

Die Versorgungsdichte nimmt im östlichen Teil, insbesondere im Bereich des Karlsplatzes und im umliegenden Wohngebiet ab. Ein Lebensmittelbetrieb (Rüdinger City-Markt) und einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Metzger, Bäcker) gewährleisten den Grundbedarf der Bevölkerung in diesem Bereich. Weitere Versorgungsangebote (etwa im westlichen Teil der Altstadt) sind aus dem östlichen Bereich nur eingeschränkt fußläufig zu erreichen.

Der Fortfall der Markthalle in der Galeria Kaufhof (Schließung Mai 2012) an der Hauptstraße hat zu einer weiteren Ausdünnung des Angebotes, gerade im gehobenen Frischesegment geführt. Die Geschäfte Olivenbaum im Darmstädter Hof Centrum, den Käseladen in der Plöck und den Früchtekorb in der Neugasse wird es jedoch weiterhin geben. Von Seiten der Bevölkerung hat es auf diese Schließung nicht unerhebliche Reaktionen gegeben. Wenn schon dieses für die Nahversorgung des Stadtteils objektiv nicht signifikant wichtige Angebot hohe Betroffenheit auslöst, wäre der Wegfall einer weiteren Versorgung sicher ein stark empfundener Verlust, unabhängig von der tatsächlichen Möglichkeit, sich weiter in angemessener räumlicher Nähe zu versorgen.

Die Stadtverwaltung hat den Auftrag vom Heidelberger Gemeinderat die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelbetriebes im zentralen Bereich der Friedrich-Ebert-Anlage im Sinne einer qualifizierten Nahversorgung zu entwickeln (Innenstadtforum Einzelhandel, Empfehlungen zur Stärkung des innenstädtischen Einzelhandels DS 0098/2008/IV).

Mit der Schließung der Drogerie Müller in der Hauptstraße vor einigen Jahren hat sich im Sortimentbereich Drogerie/Parfümerie ein Defizit in der Versorgung, vorwiegend für den Osten der Altstadt, ergeben.

Die Altstadt verfügt insgesamt über ein unterdurchschnittliches Nahversorgungsangebot.

Empfehlungen:

Wesentlich für die Nahversorgungssituation in der Altstadt ist der Erhalt der gewachsenen und kleinteiligen Versorgungsstruktur. Darüber hinaus ist die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes im zentralen Bereich der Altstadt wünschenswert und würde zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation insgesamt führen. Abhängig ist dies von der politischen Bereitschaft, das im Innenstadtforum im Jahr 2008 dafür identifizierte städtische Grundstück in der Friedrich-Ebert-Anlage zu diesem Zweck zu entwickeln.

Die Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandels aus dem Jahr 2008 weisen darüber hinaus wichtige Handlungsfelder zur Verbesserung der Einzelhandels- bzw. Nahversorgungssituation in der Altstadt auf.

5.2. Bergheim

Der Stadtteil Bergheim, hier wohnen rund 6.900 Menschen, grenzt im Osten an die Altstadt. Der Bereich Bergheims um den Bismarckplatz bildet zusammen mit der Altstadt die Einkaufsinnenstadt Heidelbergs.

Der Stadtteil dehnt sich nach Westen bis zur Mannheimer Straße aus. Nach Norden wird er durch den Neckar und nach Süden durch die Kurfürsten-Anlage begrenzt.

Bewertung:

Die Lebensmittelbetriebe im östlichen Bereich (Rewe-City, Aldi, Alnatura, Delikatessa) sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl und ein Lebensmittelgeschäft (Anatolia Markt) im westlichen Bereich bilden das Rückgrat der Nahversorgung in diesem Stadtteil.

Das nahversorgungsrelevante Angebot ist kleinteilig, vielfältig und qualitativ hochwertig. Besonders im Bereich des Bismarckplatzes entlang der Bergheimer Straße bis Höhe Römerstraße konzentriert sich das Angebot. Hier weist der Stadtteil eine hohe Versorgungsdichte auf.

Neben den Lebensmittelbetrieben sind viele kleinteilige (meist inhabergeführte) (Fach-) Geschäfte zu beobachten. Insbesondere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäcker, Metzger) die teilweise Gastronomiefunktionen besitzen (z.B. Café, Bistro) sowie individuelle Betriebsformen, tragen zur besonderen Qualität des Stadtteils bei.

Mit dem Umzug des Alnatura Bioladens von der Bergheimer Straße in die Markthalle des umgebauten historischen Gebäudekomplexes „Altes Hallenbad“, hat sich das nahversorgungsrelevante Angebot zusätzlich erweitert. Der neue Alnatura eröffnete im September 2012.

Die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes Müller am Bismarckplatz (Woolworth), ist für Ende 2013 mit 2.500 m² Verkaufsfläche geplant. Es erfolgt dadurch eine Erweiterung der Sortimente Drogerie, Schreibwaren, Spielwaren, Multimedia und Grundsortiment an Haushaltswaren.

Bergheim hat im Vergleich zu den anderen Stadtteilen mit 775 m² je 1.000 Einwohner die größte Verkaufsflächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk). Räumlich konzentriert sich das Angebot auf den östlichen Bereich zwischen Römerstraße und Bismarckplatz. Dennoch sind Nahversorgungslücken innerhalb Bergheims festzustellen.

Insbesondere im westlichen Bereich Bergheims fällt die Nahversorgungsdichte deutlich ab. In diesem Bereich befindet sich nur ein Lebensmitteldiscounter (Lidl, auf dem Landfriedgelände) und das kleine Lebensmittelgeschäft (Anatolia Markt) in der Landfriedpassage. Der Lebensmitteldiscounter verfügt nicht über die marktübliche Verkaufsfläche heutiger leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter. Trotz der hohen Bedeutung des Betriebes für die Nahversorgung ist eine Standortschließung bzw. Verlagerung nicht auszuschließen, insbesondere wenn sich auf Potenzialflächen im näheren Umfeld Neuansiedlungen realisieren würden. Derzeit kann eine akute Gefährdung jedoch ausgeschlossen werden, da es Entwicklungsperspektiven am selben Standort gibt.

Der Wochenmarkt auf dem Alfons-Beil-Platz an der St. Albertus-Kirche dient in der Sommerzeit bis zum Herbst an Samstagen, auch wenn er mit einem Marktstand ein schwaches Angebot aufweist, als eine Ergänzung zum stationären Nahversorgungsangebot.

Aus Bergheim sind Kaufbeziehungen in das Kaufland (Kurfürsten-Anlage) in der Weststadt zu beobachten.

Der geplante großflächige Supermarkt im „Kurfürstenhof“ übernimmt Versorgungsfunktionen für Teile der Bevölkerung im östlichen bereits gut versorgten Teil Bergheims.

Auch das geplante Nahversorgungszentrum im Stadtteil Bahnstadt (Baufeld C5) gegenüber der Czerny-Brücke und im Bereich des heutigen Aldi-Standortes kann für Teile der Bevölkerung Bergheims wichtige Versorgungsfunktion übernehmen. (Siehe Kapitel 5.16. Bahnstadt).

Der Stadtteil Bergheim verfügt in weiten Teilen über eine gute Nahversorgungsstruktur.

Besonders im sog. Überlappungsbereich der benachbarten Stadtteile herrscht ein quantitativ und qualitativ hochwertiges nahversorgungsrelevantes Angebot.

Empfehlungen:

Die Nahversorgungsstruktur – besonders die im östlichen Bereich – ist zu erhalten. Der Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebotes im westlichen Bereich ist sinnvoll und wünschenswert. Eine weitere Konzentration von nahversorgungsrelevanten Angeboten im östlichen Bereich ist abzulehnen. Dies würde zu einer Verstärkung des Versorgungsgefälles zwischen den beiden Bereichen im Stadtteil führen. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf den Bestand nicht auszuschließen.

Perspektivische Flächenentwicklungen auf dem Landfriedgelände, oder in dessen unmittelbaren Umfeld können den Erhalt des dortigen Versorgungsangebotes gewährleisten bzw. zum Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebotes führen. Durch die Entwicklung des neuen Stadtteils Bahnstadt werden sich weitere Versorgungsmöglichkeiten für Bergheim-West ergeben, die die Nahversorgung günstig beeinflussen.

5.3. Weststadt

Die Weststadt grenzt im Norden an den Stadtteil Bergheim, von dem sie durch die Kurfürsten-Anlage städtebaulich abgegrenzt wird.

Der nördliche Teil des Stadtteils liegt im sogenannten Überlappungsbereich mit seiner räumlichen Konzentration von nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten der Stadtteile Altstadt, Bergheim und Weststadt.

In der Weststadt wohnen gut 12.500 Menschen. Der neu entstehende Stadtteil Bahnstadt befindet sich auf einer Teilfläche des ehemaligen Stadtviertels „Bahninsel“.

Bewertung:

In der Weststadt bilden die 6 Lebensmittelbetriebe (Kaufland, Penny Markt, Alnatura, Netto, Bio Markt Füllhorn und der Supermarkt in der Schillerstraße) das Rückgrat der Nahversorgung.¹⁶⁷

Der Wochenmarkt auf dem Wilhelmsplatz bietet montags und donnerstags eine wichtige Ergänzung zum regulären Nahversorgungsangebot.

Durch die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Supermarktes mit vollem Sortiment im „Kurfürstenhof“ (Edeka) und ergänzender kleinteiliger Ladeneinheiten im „Kurfürsten-Carré“ wird das Angebot sowohl quantitativ als auch qualitativ erweitert.

Darüber hinaus weisen insbesondere die Bahnhofstraße, die Römerstraße und die Rohrbacher Straße ein vielfältiges Angebot an kleinteiligen Fachgeschäften auf. Diese tragen zur besonderen Qualität im Stadtteil bei. Daneben ist die kleinteilige Struktur besonders tragfähig, so dass mit keinen negativen Folgewirkungen aufgrund der Angebotsenerweiterung im „Kurfürstenhof“ und „Kurfürsten-Carré“ zu rechnen ist.

Neben dieser räumlichen Konzentration verfügen einige Bereiche des Stadtteils über eine nicht gleichermaßen gute fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Unter Versorgungsgesichtspunkten ist das Gebiet der „Alten Stadtgärtnerei“ am südlichen Rand der Weststadt nicht fußläufig versorgt.

Das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich der Weststadt besitzt darüber hinaus wichtige Versorgungsfunktion für die benachbarten Stadtteile Südstadt und Bergheim.

Die Weststadt besitzt ein qualitativ hochwertiges Nahversorgungsangebot und verfügt über eine insgesamt gute und ausgeprägte Nahversorgungs-dichte bzw. -struktur.

Empfehlungen:

Wesentlich für die Weststadt ist der Erhalt der Nahversorgungsstruktur. Das dichte Versorgungsnetz ist zu stärken.

5.4. Handschuhsheim

Mit gut 17.000 Einwohnern stellt Handschuhsheim den bevölkerungsreichsten Stadtteil Heidelbergs dar. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.000 m²¹⁶⁸ für Nahrungs-/ Genussmittel besitzt er ein verhältnismäßig großes Angebot.

¹⁶⁷ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Neuordnung der Stadtteilgrenzen Weststadt/Bahnstadt, daher Veränderung Betriebsverteilung und Verkaufsflächenangaben. Aldi und Serpa-Markt befinden sich inzwischen im neuen Stadtteil Bahnstadt. Pronto Lebensmittel Import-Export GmbH in Bestandserhebung berücksichtigt, heute Bahnstadt, hat geschlossen. Alnatura ist Nachfolger von nah und gut.

¹⁶⁸ Hier ist zu beachten, dass der Supermarkt im Felde mittlerweile geschlossen hat.

Der Stadtteil liegt im Norden des Stadtgebiets. Er grenzt im Süden an Neuenheim, wobei sich zwischen den Stadtteilen keine signifikante, städtebaulich wahrnehmbare Grenze befindet. Im Osten erstreckt sich der Stadtteil bis in die Mühlthalstraße.

Bewertung:

Handschuhsheim ist rechnerisch im Lebensmitteleinzelhandel vollversorgt. Dies ist im Wesentlichen auf die aus Versorgungsgesichtspunkten ungünstige Agglomeration von (vier) großen Lebensmittelbetrieben im Norden des Stadtteils zurückzuführen. Im Gewerbegebiet Nord (Fritz-Frey-Straße / Im Weiher), in Randlage zur Wohnbebauung, bieten die Betriebe ein vielfältiges und hochwertiges Angebot. Allerdings übernehmen sie durch ihre nicht integrierte Lage nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne. Sie gewährleisten damit nur für einen geringen Teil der Bevölkerung fußläufige Versorgung und sind aus heutiger Sicht nicht funktionsadäquat angesiedelt.

Die Angebote in integrierter Lage, stellen trotz ihrer kleinteiligen Struktur den Grundbedarf der Bevölkerung sicher. Gerade durch die zentrale Lage besitzen sie eine hohe Bedeutung für die fußläufige Versorgung der Bevölkerung. Ein Lebensmitteldiscounter (Penny Markt) in der Dosenheimer Landstraße erfüllt nicht die marktüblichen Standortanforderungen. Der Standort ist jedoch aufgrund der guten Annahme durch die Bevölkerung sowie durch den Kontakt zum Betreiber nicht als akut gefährdet zu werten.

Daneben ist ein über den Grundbedarf hinausgehendes Angebot an Spezial- und Fachgeschäften im zentralen Bereich des Stadtteils festzustellen. Dieses ist hochwertig und trägt zur besonderen Qualität im Stadtteil bei.

Im Versorgungsbereich Furtwänglerstraße befindet sich mit dem nahkauf ein weiterer Lebensmittelbetrieb. Dieser verfügt nicht über die Verkaufsflächengröße heutiger, leistungsfähiger (regiegeführter) Supermärkte, stellt jedoch den Grundbedarf der Bevölkerung sicher.

Darüber hinaus übernimmt er Versorgungsfunktion für die Einwohner im nördlichen Bereich Neuenheims.

Die geplante Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Bereich der Berliner Straße (Mathematikon) hat nach einer Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) tragbare Auswirkungen auf den nahkauf und die bestehenden Versorgungsstandorte. Durch die Entwicklung kann es zwar zu Kaufkraftverlagerungen in beiden Stadtteilen (Neuenheim und Handschuhsheim) kommen, jedoch liegen diese unterhalb einer als städtebaulich schädlich zu wertenden Schwelle von 10%.

Das Wochenmarktangebot samstags auf dem Platz vor der Tiefburg ergänzt zusätzlich das Frischeangebot im Stadtteil. Damit stellt der Markt einen wichtigen Baustein der Nahversorgung dar. Gleichzeitig trägt er zu einem besonderen Ambiente und einer hohen Nahversorgungs- und Aufenthaltsqualität bei. Abgerundet wird das Angebot durch den Verkauf von eigenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen in Hofläden im Handschuhsheimer Feld.

In der Gesamtbetrachtung ist die Nahversorgungsstruktur in Handschuhsheim als gut zu werten.

Empfehlungen:

Das bestehende Versorgungsangebot, besonders das in den integrierten Lagen gilt es zu sichern und auszubauen. Ein Wegfall dieser Versorger wäre äußerst kritisch. Die Aufwertung des Ortskerns (Hans-Thoma-Platz) kann zur Rückgewinnung von Frequenz führen, welche gerade für die kleinen Geschäfte wichtig ist.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Gewerbegebiets Nord ist zu verbessern um einem größeren Teil der Bevölkerung den besseren Zugang zu der qualitativ und quantitativ hochwertigen Nahversorgung an diesem Standort zu ermöglichen.

5.5. Neuenheim

Der Stadtteil Neuenheim befindet sich nördlich des Neckars gegenüber den Stadtteilen Altstadt und Bergheim. Nach Norden wird er durch den angrenzenden Stadtteil Handschuhsheim begrenzt. Die Grenzen zwischen den Stadtteilen sind fließend und nicht bewusst wahrnehmbar.

In Neuenheim wohnen knapp 13.000 Menschen. Der westliche Teil des Stadtteils, das Neuenheimer Feld, ist Sitz der Universität und der Kliniken des Universitätsklinikums sowie weiterer wissenschaftlicher Einrichtungen und Unternehmen.

Bewertung:

Der Versorgungsschwerpunkt in Neuenheim konzentriert sich im Bereich der Brückenstraße (und den angrenzenden Seitenstraßen). Das nahversorgungsrelevante Angebot ist überwiegend geprägt durch eine kleinteilige Struktur. Im Stadtteil befinden sich zwei Lebensmittelbetriebe.

Im Bereich der Brückenstraße und Seitenstraßen ist eine kleinteilige, vielfältige und hochwertige Einzelhandelsstruktur mit einer besonderen Atmosphäre zu beobachten. Neben nahversorgungsrelevanten sind auch zentrenrelevante Sortimente vorhanden. Die kleinteilige Struktur der Betriebe, insbesondere die des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäckerei, Metzgerei) und andere Betriebsformen prägen und heben die Qualität des Stadtteils durch hochwertige Angebote.

Der ansässige Lebensmitteldiscounter Lidl verfügt nicht über die marktübliche Verkaufsfläche heutiger leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter. Eine Verlagerung des Betriebes, ist bei einem geeigneten Ersatzstandort nicht auszuschließen bzw. zu erwarten und würde ein erhebliches Risiko für die Qualität der Nahversorgung darstellen.

Durch die Wiedereröffnung des Lebensmittelbetriebs in der Ladenburger Straße (Rewe-City, Mitte 2011) verfügt auch der Bereich südlich der Mönchhofstraße über ein fußläufig erreichbares nahversorgungsrelevantes Angebot. Dieses deckt aufgrund der Kleinflächigkeit des Marktes jedoch nur den Grundbedarf der Bevölkerung ab. Der Rewe-City besitzt hohe Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Mit der Schließung des Drogeriemarktes Schlecker in der

Ladenburger Straße (bundesweit im Juni 2012) hat sich im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie ein Defizit in der Versorgung ergeben.

Das Wochenmarktangebot auf dem Neuenheimer Marktplatz (mittwochs und samstags) ergänzt das nahversorgungsrelevante Angebot. Der Markt trägt durch sein hochwertiges Warenangebot und seinem identitätsstiftenden Charakter zur besonderen Atmosphäre und Flair Neuenheims bei. Er besitzt Ausstrahlungskraft über die Stadtteilgrenzen hinaus.

Außerhalb der oben angesprochenen Bereiche ist die Versorgungslage nicht zufriedenstellend. Insbesondere der westliche Teil Neuenheims besitzt keine fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeiten. Im Norden des Stadtteils wird der Grundbedarf der Bevölkerung durch das im benachbarten Handschuhsheim vorhandene Angebot (nahkauf) in der Furtwänglerstraße gewährleistet. Weite Teile Neuenheims besitzen keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit.

Das Neuenheimer Feld, das durch die Berliner Straße, deutlich vom übrigen Stadtteilgebiet abgegrenzt wird, verfügt über kein nahversorgungsrelevantes Angebot.

In der Gesamtbewertung ist die Nahversorgungssituation in Neuenheim aufgrund der vorhandenen Nahversorgungslücken und geringen fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeiten als durchschnittlich zu werten.

Empfehlungen:

Das atmosphärische und qualitative Angebot in integrierter Lage ist zu erhalten bzw. auszubauen. Die Funktion des Stadtteilzentrums im Bereich der Brückenstraße und der Seitenstraßen ist im Bestand weiter zu stärken. Der Erhalt des Nahversorgungsangebots am Standort Lidl ist eine wichtige Maßnahme. Dabei ist der enge Kontakt der Stadt zu den vorhandenen Geschäften und zum Stadtteilverein von hoher Bedeutung. Die Unterstützung von Gemeinschaftsaktionen der Geschäfte mit dem Verein ist durch die Stadt zu unterstützen. Dies dient auch dem Ziel, ein Kundenbewusstsein für die vorhandenen Geschäfte zu schaffen. Ein grundsätzlich neues oder erweitertes Angebot zur Schließung der Nahversorgungslücken wäre zwar wünschenswert und funktional nützlich, lässt sich aber aufgrund der vorhandenen Baustruktur nicht realisieren.

Aktive Planungen entsprechend dem Entwicklungskonzept „Berliner Straße“, die zur Verbesserung der Versorgungslage im westlichen Bereich von Neuenheim führen, speziell im Neuenheimer Feld, sind weiter voranzutreiben. Danach ist im Zuge der Entwicklung des Gebäudekomplexes „Mathematikon“ die Ansiedlung eines Supermarktes mit vollem Sortiment und ein Discounter geplant. Daneben sollen gastronomische Angebote und universitäre Dienstleistungsbetriebe (z.B. Copy-Shop) das nahversorgungsrelevante Angebot ergänzen.

Durch ein externes Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzchancen (GMA) wurden bereits städtebaulich-funktionale Auswirkungen einer solchen Einzelhandelsansiedlung untersucht. Das genannte Gutachten sieht durch die geplante Ansiedlung tragbare Auswirkungen für die gewachsenen Versorgungsstrukturen in Neuenheim oder Handschuhsheim.

5.6. Schlierbach

Schlierbach besitzt mit gut 3.200 Einwohnern die geringste Einwohnerzahl im Stadtgebiet Heidelbergs. Der Stadtteil grenzt im Westen an die Altstadt und erstreckt sich in einer bandartigen Siedlungsstruktur in West-Ost Richtung unterhalb des Königstuhls. Nach Norden wird der Stadtteil durch den Neckar begrenzt.

Bewertung:

Der bevölkerungsärmste Stadtteil Heidelbergs besitzt das geringste Nahversorgungsangebot. Dieses wird lediglich durch die Bäckerei „Das Schlierbacher Schiff“ gewährleistet. Diese bietet neben Backwaren ein erweitertes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit der Wiedereröffnung am 1. August 2012, hat der neue Pächter sein Nahversorgungsangebot erweitert.

Es bestehen enge Kaufbeziehungen nach Ziegelhausen und in andere angrenzende Stadtteile Heidelbergs. Das in Ziegelhausen im zentralen Bereich der Kleingemünder Straße vorzufindende vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot und der etwas außerhalb ansässige Lebensmitteldiscounter Aldi übernehmen wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner Schlierbachs.

Die Angebote befinden sich für einen Großteil der Einwohner nicht in einem fußläufigen Versorgungsradius und besitzen daher keine Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne. Daher sind die Menschen auf den MIV oder das ÖPNV-Angebot angewiesen. Gerade für ältere, weniger mobile Menschen stellt das eine teilweise große Herausforderung dar.

Insgesamt ist der Stadtteil unterversorgt. Aufgrund der sehr geringen Bevölkerungszahl und der vorherrschenden Topografie besitzt Schlierbach ein nur sehr geringes Potenzial für die Ansiedlung eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelbetriebs.

Empfehlungen:

Die schwache Nahversorgungssituation in Schlierbach ist verbesserungsbedürftig. Idealerweise wäre die Neuansiedlung eines Marktes im Talbereich entlang der Bundesstraße B 37 eine sinnvolle Stärkung des Angebotes. Dafür werden nach intensiver Prüfung kurz- bis mittelfristig keine Entwicklungsflächen gesehen. Zudem ist das Nachfragepotenzial für einen modernen Anbieter zu gering. Deshalb müssen für Schlierbach Alternativen gesucht werden. Dies ist abhängig von Initiativen aus dem Stadtteil selbst und kann mit Unterstützung der Stadt z.B. durch die Ansiedlung von kleinflächigen Konzepten, die Einführung mobiler Versorgungsmöglichkeiten, Genossenschaftsläden oder KOMM-IN erreicht werden. Daneben ist langfristig weiterhin nach geeigneten Flächen zu suchen, die eine perspektivische Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelbetriebes ermöglichen.

5.7. Ziegelhausen

Der Stadtteil Ziegelhausen, mit gut 9.000 Einwohnern, liegt im Nordosten des Stadtgebiets von Heidelberg. Er erstreckt sich bandartige in West-Ost Richtung entlang des Neckars. Besonders prägend für den Stadtteil ist die starke Nord-Süd-Ausdehnung die Peterstaler Straße hoch.

Der Stadtteil liegt gegenüber von Schlierbach und ist durch den Neckar von diesem getrennt. Eine Brücke verbindet die beiden Stadtteile miteinander.

Bewertung:

Im zentralen Bereich (Kleingemünder Straße / südliche Peterstaler Straße) ist ein Supermarkt (Frischemarkt Kapp) vorhanden. Dieser bildet mit seinem nahversorgungsrelevanten Angebot das Rückgrat der Nahversorgung. Mit der bundesweiten Schließung der Drogeriemarktkette Schlecker (Juni 2012) hat sich für den zentralen Bereich Ziegelhausens ein Defizit im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie ergeben. Gleichzeitig ist in dem Bereich ein kleinteiliges, vielfältiges und qualitativ hochwertiges Angebot festzustellen. Das vorhandene Angebot ist für weite Teile des südlichen und östlichen Stadtteilgebietes fußläufig gut zu erreichen. Daneben besitzt der Versorgungsbereich eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und ist auch mit dem MIV gut zu erreichen.

An einem nicht integrierten Standort, außerhalb des Siedlungsbereichs (Richtung Kleingemünd) befindet sich ein großflächiger Lebensmitteldiscounter (Aldi). Dieser übernimmt für einen nur sehr begrenzten Teil der Bevölkerung Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne. Er bietet, als autokundenorientierter Standort für den MIV eine gute Erreichbarkeit sowie ausreichend Parkierungsmöglichkeiten.

Ergänzend dazu bieten der Klosterhofladen mit seinem Angebot an regional erzeugten Produkten und der Wochenmarkt auf dem Kucheblech samstags eine Auswahl an frischen Produkten.

Aufgrund der Topografie sind neue Flächen für großflächige Einzelhandelsansiedlungen in Ziegelhausen / Peterstal nicht zu identifizieren. Ziegelhausen verfügt daher selbst langfristig kaum über ein realistisches Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes.

Die Versorgungsangebote in Ziegelhausen übernehmen wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils Schlierbach. Insbesondere die beiden Lebensmittelbetriebe Frischemarkt Kapp und Aldi stellen die zentrale Versorgungsmöglichkeit für den Stadtteil Schlierbach dar.

Die Nahversorgungsstruktur in Ziegelhausen ist nur im südlichen und östlichen Bereich gut. Die weiteren Teile des Stadtteils, speziell der nördliche Bereich (ab Fürstendamm in Richtung Peterstal) ist unterversorgt.

Empfehlungen:

Wesentlich für Ziegelhausen und für weite Teile Schlierbachs sind der Erhalt und die Aufwertung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes.

Vor allem sind die kleinen (Fach-)Geschäfte im Sinne einer Bestandssicherung zu schützen und Erweiterungen im Bestand nach Möglichkeit zu realisieren.

Die Verbesserung der Nahversorgungssituation im nördlichen Teil Ziegelhausens kann z.B. durch die Ansiedlung von kleinflächigen Konzepten, die Einführung mobiler Versorgungsmöglichkeiten oder Genossenschaftsläden erreicht werden, was neben der Hilfestellung der Stadt vor allem Initiativen vor Ort voraussetzt.

5.8. Boxberg

Der Stadtteil Boxberg gehört mit gut 4.000 Einwohnern neben dem Stadtteil Schlierbach zu den bevölkerungsärmsten Stadtteilen in Heidelberg.

Er befindet sich am Westhang des Königstuhls und ist zusammen mit dem benachbarten Stadtteil Emmertsgrund durch die Hanglage deutlich von den anderen Stadtteilen abgesetzt.

Bewertung:

Die nahversorgungsrelevanten Angebote konzentrieren sich räumlich im Iduna-Center. Ein dort ansässiger Lebensmittelbetrieb (Ihre Kette), der 2010 wiedereröffnete, liegt unterhalb der Verkaufsflächengröße heutiger, leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe. Mit der Schließung des Drogeriemarktes Schlecker im Iduna-Center (bundesweit im Juni 2012) hat sich ein enormes Defizit im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie ergeben.

Der zentrale Bereich (Iduna-Center) ist aufgrund der vorherrschenden topografischen Verhältnisse nicht aus allen Teilen des Boxbergs gleichermaßen gut fußläufig zu erreichen. Bei der Bewertung der fußläufigen Erreichbarkeit spielen neben der Distanz die zu überwindenden Höhenmeter eine zentrale Rolle. Insbesondere der nördliche Teil des Boxberges weist diesbezüglich keine Nahversorgung im eigentlichen Sinne auf. In erster Linie sind davon ältere und weniger mobile Menschen oder Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, betroffen.

Für Bewohner, die das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs sowie den Individualverkehr nutzen (können), stellen die Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd und in der Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße eine wichtige Versorgungsmöglichkeit dar.

Daneben sind schwach ausgeprägte Einkaufsbeziehungen zum Nachbarstadtteil Emmertsgrund zu beobachten. Hier besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV durch Busse sowie Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr.

Der Versorgungsschwerpunkt im Stadtteil konzentriert sich auf den Grundbedarf. Sowohl hinsichtlich Verkaufsfläche als auch Sortimentsbreite ist das Angebot insgesamt als unterdurchschnittlich zu werten.

Empfehlungen:

Wesentlich für die Nahversorgung im Stadtteil Boxberg ist der Erhalt des kleinteiligen und (teilweise) kompetenten Angebotes in integrierter Lage.

Eine Erweiterung des Angebotes könnte im Grundsatz in der vorhandenen Baustruktur des Iduna-Centers durch Umbau und Ansiedlung kleinflächiger Konzepte (wie z.B. Rewe City Markt, E-aktiv Markt, etc.) erreicht werden. Diese Verkaufsflächenerweiterung durch eine optimierte Bestandnutzung sind von der Zustimmung der Hauseigentümer des Iduna-Centers (große Eigentümergemeinschaft) abhängig. Alle diesbezüglichen Versuche scheiterten in der Vergangenheit, auch für die Zukunft ist keine einheitliche Willensbildung zugunsten einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Centers zu erwarten.

Analog zu den Empfehlungen in den Stadtteilen Schlierbach und Ziegelhausen ist die Weiterentwicklung der Nahversorgung im Boxberg von lokalen Initiativen und der Einrichtung von alternativen Sonderformen (wie z.B. mobiles Versorgungsangebot, Genossenschaftsläden) abhängig, die bei ausreichender Nachfrage aus dem Stadtteil ein hohes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungslage bieten könnten. Sollten sich dafür Ansätze entwickeln, würde dies von der Verwaltung unterstützt werden.

Ein enger und intensiver Kontakt zu den Betreibern der Geschäfte ist wichtig, um im Bedarfsfall schnelle und effektive Unterstützung und Hilfestellung leisten zu können. Dies dient im Besonderen einer Stärkung und Sicherung des Bestandes und damit dem Erhalt der Nahversorgungsstruktur.

5.9. Emmertsgrund

Der Stadtteil Emmertsgrund befindet sich im Süden des Stadtgebiets von Heidelberg. Er liegt am Westhang des Königstuhls und ist zusammen mit dem benachbarten Stadtteil Boxberg von den anderen Stadtteilen Heidelbergs deutlich abgesetzt. Im Stadtteil Emmertsgrund wohnen gut 6.500 Menschen.

Bewertung:

Der Versorgungsschwerpunkt im Stadtteil konzentriert sich auf den Grundbedarf der Bevölkerung. Dieser wird durch die in der Einkaufspassage „Forum 5“ ansässigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gewährleistet.

Das Angebot besteht vorwiegend aus Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfsbereichs und erscheint in gewissen Bereichen lückenhaft.

Im Stadtteil ist ein Integrationsmarkt „nahkauf“ im Forum 5, welcher 2007 wieder eröffnet hat. Er besitzt nicht die Verkaufsfläche heutiger, leistungsfähiger (regiegeführter) Supermärkte, dennoch übernimmt er erfolgreich eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung. Außerdem bietet dieser bei Bedarf eine mobile Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs als

Lieferservice an. Der Einkaufs-Lieferdienst ist allerdings noch wenig bekannt im Stadtteil und hat nach Einschätzung der Verwaltung Potenzial.

Aufgrund der Entfernung ist der zentrale Bereich (Forum 5) nicht aus allen Bereichen des Stadtteils, insbesondere aus dem nördlichen Teil, fußläufig gleichermaßen gut zu erreichen. Besonders betroffen sind dabei ältere und weniger mobile Menschen, oder Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Für Bewohner, die das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs sowie den Individualverkehr nutzen (können), übernehmen die Angebote im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd und in der Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße eine wichtige Versorgungsfunktion.

Die Einkaufspassage „Forum 5“ besitzt eine gute Anbindung und verfügt über – wenn auch nicht als ausreichend zu bewertende - Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr. Daneben existiert eine gute Anbindung an den ÖPNV mit Bussen.

Insgesamt deckt das Angebot im Stadtteil Emmertsgrund den Grundbedarf der Bevölkerung nur teilweise. Aufgrund der kleinflächigen Struktur und der teilweise zu beobachtenden Defizite im kurzfristigen Bedarfsbereich ist das Nahversorgungsangebot insgesamt als nur unterdurchschnittlich zu werten. Besonders der nördliche Teil der Emmertsgrundpassage hat keine fußläufig erreichbare Nahversorgung.

Empfehlungen:

Wesentlich für die Nahversorgungssituation im Stadtteil sind der Erhalt der gewachsenen Versorgungsstruktur und die Unterstützung der kleinteiligen Geschäfte.

Eine Erweiterung des Angebotes kann durch die Ansiedlung kleinflächiger Konzepte (wie z.B. Bäckerei, o.ä.) bspw. in der neugestalteten Erdgeschosszone in der nördlichen Emmertsgrundpassage erreicht werden. Auch die Entwicklung bzw. Einrichtung von alternativen Sonderformen (wie z.B. mobiles Versorgungsangebot, Genossenschaftsläden) bieten ein hohes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungslage im Emmertsgrund (vgl. Schlierbach, Ziegelhausen, Boxberg).

Zusätzliche Parkplätze können zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums beitragen. Östlich des Wohn- und Geschäftshauses Forum 5 sollen dazu – soweit möglich – die Außenflächen neu geordnet und ebenerdige und ohne Überqueren der Straße erreichbare Kundenparkplätze angelegt werden. Die entsprechenden Liegenschaftsfragen gelten als nicht einfach zu klären.

Ein enger und intensiver Kontakt zu den Betreibern der Betriebe ist wichtig, um im Bedarfsfall schnelle und effektive Unterstützung und Hilfestellung leisten zu können. Dies dient im Besonderen einer Stärkung und Sicherung des Bestandes und damit dem Erhalt der Nahversorgungsstruktur.

Das Integrierte Handlungskonzept Emmertsgrund Teil 2 der Fortschreibung: „Perspektive 2022“ weist darüber hinaus auf wichtige Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen im Emmertsgrund hin. (Anlage 1 zur Drucksache: 0225/2012/BV)

5.10. Rohrbach

Der Stadtteil liegt im Süden des Stadtgebiets. Er grenzt im Norden an den Stadtteil Südstadt und im Süden an die Stadt Leimen. Nach Westen wird er vom benachbarten Stadtteil Kirchheim durch eine Bahntrasse räumlich und funktional getrennt. Östlich von Rohrbach liegen die beiden Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund, die jedoch durch ihre Hanglage deutlich vom Siedlungsbereich Rohrbach abgesetzt sind. Im Stadtteil wohnen gut 15.200 Menschen.

Bewertung:

Der Stadtteil Rohrbach verfügt über das (auf die Verkaufsfläche bezogen) größte Angebot im Stadtgebiet. Er besitzt rechnerisch eine gute Nahversorgungsstruktur und eine hohe Versorgungsdichte. Ein Großteil der Verkaufsfläche befindet sich allerdings an nicht integrierten, nur mit dem PKW erreichbaren Standorten. Das nahversorgungsrelevante Angebot in den zentralen Bereichen und damit in integrierter Lage stellt dennoch eine gute Nahversorgung für den Großteil der Bevölkerung dar. Insgesamt sind in Rohrbach vier Versorgungsbereiche festzustellen.

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd übernimmt sehr geringe Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne. Eines von zwei in Heidelberg ansässigen SB-Warenhäusern (Kaufland) trägt maßgeblich zur hohen Verkaufsflächenausstattung des Stadtteils bei. Dabei besitzt es durch seine (nicht integrierte und autokundenorientierte) Lage und Dimensionierung Versorgungsfunktion über die Stadtteilgrenzen hinaus. Außerdem befindet sich ein Supermarkt (Istanbul Supermarkt) im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd. Besonders für die Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund ist das nahversorgungsrelevante Angebot von hoher Bedeutung.

Im Stadtteilzentrum (Rohrbach Markt) ist nach der Schließung des Lebensmittel-SB-Geschäfts (Kramer) noch der Lebensmitteldiscounter (Penny Markt) vorhanden, der nicht die Standortanforderungen moderner, leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter erfüllt. Dennoch besitzt er eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche. Das nahversorgungsrelevante Angebot in diesem Bereich wird durch kleinteilige (Fach-) Geschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt. Ergänzend dazu bietet der Wochenmarkt auf der Rathausstraße samstags eine Auswahl an frischen Produkten.

Durch die Umgestaltung des zentralen Bereichs Rohrbach Markt konnte eine deutliche Aufwertung des öffentlichen Raumes herbeigeführt werden, die sich erkennbar positiv auf die Kundenfrequenz, die Atmosphäre und auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungssituation insgesamt auswirkt. Die Schließung des Drogeriemarktes Schlecker (bundesweit im Juni 2012) hat im zentralen Bereich des Stadtteils ein Defizit im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie ergeben.

Im Versorgungsbereich Freiburger Straße im Hasenleiser wird die Grundversorgung des umliegenden Wohngebietes durch einen Lebensmitteldiscounter (Netto) sowie weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gewährleistet. Durch seine integrierte Lage ist der Markt fußläufig gut zu erreichen. Daneben besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV und eine gute Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten für den MIV. Durch die militärisch genutzten Flächen (östlich des Kolbenzeil bis Karlsruher Straße - Hospital) besteht für diesen Bereich eine städtebauliche Trennung vom übrigen Stadtteil. Durch den Abzug der US-Streitkräfte und den dadurch frei werdenden Konversionsflächen ergeben sich Entwicklungspotenziale, die eine bessere Verknüpfung des Gebietes (Hasenleiser) mit dem restlichen Stadtteil ermöglichen.

Beim vierten Versorgungsbereich handelt es sich um die räumliche Konzentration von zwei Lebensmittelbetrieben (Rewe und Aldi) im Bereich der Felix-Wankel-Straße. Daneben ist ein weiterer großflächiger Lebensmitteldiscounter Lidl (Heinrich-Fuchs-Straße) ebenfalls fußläufig erreichbar.

Am nord-westlichen Rand des Quartiers am Turm ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums zwischen Sickingenstraße / Felix-Wankel geplant. Neben dem bereits vorhandenen großflächigen Lebensmitteldiscounter Aldi und des großflächigen Supermarktes (Rewe) soll ein Drogeriemarkt (dm) das nahversorgungsrelevante Angebot erweitern und wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung übernehmen.

Die Realisierung der geplanten Fußgänger- und Radwegbrücke, die den Stadtteil Rohrbach im Bereich Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße mit dem Stadtteil Kirchheim im Bereich Franzosengewann verbindet, ist derzeit zurückgestellt. Ein Bau der Fußgänger- und Radwegbrücke würde zu einer verbesserten Überquerungsmöglichkeit der Bahntrasse führen (welche derzeit die beiden Stadtteile deutlich voneinander abgrenzt), wodurch erhöhte Kaufbeziehungen zwischen Rohrbach und Kirchheim entstehen können.

Rohrbach weist ein gutes Nahversorgungsangebot mit einer hohen Versorgungsdichte auf. Nur wenige Einwohner im Stadtteil können kein Nahversorgungsgeschäft zu Fuß erreichen. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums führt zu einem weiteren Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebotes.

Empfehlungen:

Wesentlich für Rohrbach ist der Erhalt der hohen Versorgungsdichte und der kleinteiligen Nahversorgungsstruktur. Speziell die kleinen Geschäfte in integrierter Lage sind zu stärken.

Weitere Neunsiedlungen von Lebensmittelbetrieben sind nicht erforderlich oder erwünscht. Lediglich Bestandsentwicklungen speziell in den zentralen Bereichen sind bei entsprechenden Möglichkeiten in angemessenem Umfang zu unterstützen, da dadurch eine Stärkung des bestehenden Nahversorgungsangebotes erreicht werden könnte.

5.11. Südstadt

Die Südstadt gehört mit gut 4.000 Einwohnern zu den bevölkerungskleinsten Stadtteilen in Heidelberg. Sie grenzt im Norden an die Weststadt und im Süden an Rohrbach. Nach Osten ist der Siedlungsbereich durch den Königstuhl begrenzt. Im Westen ist die Bahnlinie die Grenze. Große Teile des Stadtteils werden noch durch die US-amerikanischen und der NATO-Streitkräfte genutzt. Der Stadtteil besitzt, aufgrund der Siedlungsgeschichte und seiner Größe kein Stadtteilzentrum.

Bewertung:

In dem Stadtteil sind lediglich ein kleines Lebensmittelgeschäft und ein Bäcker vorhanden (die Metzgerei Philipp hat ab 30.09.2011 geschlossen). Die Südstadt ist damit unterversorgt.

Aufgrund der Siedlungsstruktur und einer verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl erfüllt der Stadtteil nicht die Standortanforderungen heutiger, leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe.

Aus dem Stadtteil sind Kaufbeziehungen in das übrige Stadtgebiet zu beobachten. Insbesondere die nahversorgungsrelevanten Angebote in den benachbarten Stadtteilen Rohrbach und Weststadt übernehmen wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Südstadt. Dabei fallen die Verflechtungen nach Rohrbach etwas größer aus, als in die Weststadt.

Dennoch liegen in der Südstadt weite Teile der Wohnbevölkerung außerhalb eines optimalen fußläufigen Versorgungsradius.

Durch den beschlossenen Truppenabzug der US-Streitkräfte werden in der Südstadt zukünftig Flächen frei. Diese (Konversions-)Flächen bieten ein hohes Potenzial für zusätzliche Wohnungen und damit für einen Anstieg der Bevölkerung. Diese Entwicklung beinhaltet die Chance, ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot aufzubauen.

Das Nahversorgungsangebot in der Südstadt ist weit unterdurchschnittlich zu werten.

Empfehlungen:

Zum Aufbau einer funktionsadäquaten Nahversorgungsstruktur sind die nahversorgungsrelevanten Interessen der Bürger des Stadtteils Südstadt in den Konversionsflächenprozess einzubringen. Dabei muss intensiv und aktiv darauf eingewirkt werden die zukünftige Nahversorgungssituation zu verbessern und diese nach Aufbau zu stärken. Die Wirtschaftsförderung bringt diese Position in den Konversionsprozess ein und empfiehlt die planerische Ausweisung eines Nahversorgungszentrums mit ausreichenden Flächen für einen Vollversorger, Fachgeschäften und weiteren ergänzenden Angeboten für ein Stadtteilzentrum mit integrativer Wirkung für den gesamten Stadtteil.

5.12. Kirchheim

Mit rd. 15.700 Einwohnern gehört Kirchheim zu den bevölkerungsreichsten Stadtteilen Heidelbergs und liegt im Südwesten der Stadt. Im Osten grenzt er an den Stadtteil Rohrbach, von dem er durch eine Bahntrasse räumlich getrennt ist.

Bewertung:

Die vier Lebensmittelbetriebe im Stadtteil und die vielen kleinen (Fach-) Geschäfte bilden das Rückgrat der Nahversorgung.

Die im Stadtteilzentrum ansässigen großflächigen Lebensmittelbetriebe (Aldi und Lidl) bieten ein discounterorientiertes nahversorgungsrelevantes Angebot. Darüber hinaus besitzen sie wichtige Magnetfunktion für individuelle (Fach-) Geschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks entlang der Schwetzingen Straße. Durch die bundesweite Schließung der Drogeriemarktkette Schlecker (Juni 2012) ist in diesem Bereich ein Drogeriemarkt weggefallen, wodurch sich ein Defizit im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie ergeben hat. Das Angebot der Betriebe an der Schwetzingen Straße ist hochwertig und trägt zur besonderen Qualität im Stadtteil bei. Die Versorgungsdichte nimmt in Richtung Norden ab.

Der im Nordwesten des Stadtteils (Breslauer Straße) ansässige Supermarkt (nah und gut) verfügt nicht über die Verkaufsflächengröße heutiger moderner (regiegeführter) Supermärkte. Durch seine integrierte Lage übernimmt er eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung. Dieser wird gut angenommen und genießt einen hohen Stellenwert für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Besonders die fußläufige Erreichbarkeit ist für mobil eingeschränkte Personen gewährleistet. Von einer starken Gefährdung des Supermarktes kann aufgrund dieser Faktoren, sowie fehlender Ersatzstandorte im Stadtteil nicht ausgegangen werden.

Der vierte Lebensmittelbetrieb, ein großflächiger Supermarkt (Rewe) befindet sich am Standort Franzosengewann. Der Standort befindet sich in Randlage zur Wohnbebauung und übernimmt Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Wohnbebauung. Die fußläufige Erreichbarkeit ist jedoch nur für einen eingeschränkten Teil der Bevölkerung gegeben.

Das Nahversorgungsangebot wird mit frischen und regionalen Produkten durch einen Wochenmarkt, freitags auf dem Kerweplatz, einen Bauernmarkt, samstags auf dem Hof des Heimatmuseums in der Schäfergasse und den Hofläden (Kirchheimer Flur) ergänzt.

Im benachbarten Stadtteil Rohrbach ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zwischen der Sickingenstraße / Felix-Wanke-Straße

geplant. Hierbei handelt es sich um die räumliche Konzentration durch die Umsiedlung eines bereits bestehenden großflächigen Supermarktes (Rewe) und einem (bereits bestehenden) großflächigen Lebensmitteldiscounter (Aldi). Hinzu kommt ein Drogeriemarkt (dm). Das geplante Nahversorgungszentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Standort Franzosenge-

wann, wird jedoch von diesem durch eine Bahntrasse, welche zwischen den beiden Stadtteilen Kirchheim und Rohrbach verläuft, deutlich getrennt.

Die Realisierung der geplanten Fußgänger- und Radwegbrücke, die den Stadtteil Rohrbach im Bereich Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße mit dem Stadtteil Kirchheim im Bereich Franzosengewann verbindet, ist derzeit zurückgestellt. Ein Bau der Fußgänger- und Radwegbrücke würde zu einer verbesserten Überquerungsmöglichkeit der Bahntrasse führen, wodurch erhöhte Kaufbeziehungen zwischen Rohrbach und Kirchheim entstehen können. Durch das geplante Nahversorgungszentrum Sickingenstraße ist eine qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation für beide Stadtteile zu erwarten.

Die schwierige (wirtschaftliche) Situation vieler Betriebe, die durch den Bau der Straßenbahn hervorgerufen wurden, konnte mit gemeinsamen Marketingmaßnahmen überwunden werden. Die Geschäfte vor Ort und die Wirtschaftsförderung haben neue (Marketing-) Strategien entwickelt, welche die Situation deutlich verbessert haben. Hierzu zählt besonders die Qualitätsoffensive „Zuhause in Kirchheim“, die sich heute als selbstorganisierte und selbsttragende Form des Stadtteilmarketings zeigt.

In der Gesamtbewertung ist die Nahversorgungssituation in Kirchheim, aufgrund der vorhandenen Vielfalt sowie der für einen überwiegenden Teil der Bevölkerung guten fußläufigen Erreichbarkeit der Angebote als gut bis sehr gut zu werten. Es existiert eine gute Nahversorgungsstruktur und ein dichtes Versorgungsnetz.

Empfehlungen:

Wesentlich für die Nahversorgung des Stadtteils ist der Erhalt der gewachsenen Nahversorgungsstruktur. Dabei sind der enge Kontakt zu den Betrieben vor Ort und dem örtlichen Handwerker- und Gewerbeverein sowie dem Stadtteilverein von hoher Bedeutung. Weiter sollen Gemeinschaftsaktionen der Geschäfte und der Vereine, Unterstützung durch die Stadtverwaltung erfahren. Die Verwaltung versucht Bedingungen für eine Erweiterung im Bestand des Marktes am Franzosengewann zu schaffen, um diesen Standort auch nach dem Bau der Fuß- und Radwegebrücke Rohrbach / Kirchheim im Stadtteil zu erhalten.

5.13. Pfaffengrund

Der Stadtteil Pfaffengrund liegt im Westen des Stadtgebiets Heidelbergs und zählt rd. 7.500 Einwohner. Der Stadtteil grenzt im Westen an die Stadt Eppelheim, welche sich westlich der Autobahn A5 befindet.

Bewertung:

Im Pfaffengrund befinden sich zwei Lebensmittelbetriebe. Der Stadtteil weist rechnerisch ein überdurchschnittliches Verkaufsflächenangebot auf. Dieses ist in erster Linie auf eines von insgesamt zwei in Heidelberg ansässigen SB-Warenhäusern (Kaufland) zurückzuführen, das sich

nördlich der Eppelheimer Straße, gegenüber dem Wohnsiedlungsbereich befindet. Durch die direkte Anbindung an die Eppelheimer Straße besitzt es einen stark autokundenorientierten Charakter und kann durch die Trennwirkung von Straße und Straßenbahntrasse nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen im eigentlichen Sinn für die Wohnbevölkerung übernehmen.

Das im zentralen Bereich Kranichweg vorzufindende Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich ist unterdurchschnittlich. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter (Netto) verfügt nicht über die Verkaufsfläche moderner, leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter. Er hat durch seine integrierte Lage dennoch eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung. Das Angebot wird durch nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt. Ebenso bietet der Wochenmarkt freitags auf dem Gehweg am Kranichplatz entlang des Kranichwegs eine Auswahl an frischen Produkten. Die Hofläden (Pfaffengrund-Ost) ergänzen das Nahversorgungsangebot mit regionalen Produkten.

Die statistische Dominanz des SB-Warenhauses überdeckt die Tatsache, dass das vorhandene Angebot im zentralen Wohnbereich nur den Grundbedarf der Bevölkerung abdeckt. Dabei haben jedoch nur geringe Bereiche des Stadtteils eine höhere Entfernung als 500 Meter zum nächstgelegenen Nahversorgungsangebot.

Der Netto-Markt am Kranichweg ist nach gesicherten Erkenntnissen der Wirtschaftsförderung in seinem Fortbestand akut gefährdet. Sollte keine Neubauentwicklung ermöglicht werden, droht eine Geschäftsaufgabe. Deshalb ist nach Prüfung verschiedener Alternativen im Sommer 2012 die Verkehrsuntersuchung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines neuen Netto-Marktes und der begleitenden Aufwertung des Kranichplatzes begonnen worden.

Das Nahversorgungsangebot im Pfaffengrund ist insgesamt durchschnittlich. Bei einer gesicherten Nahversorgung im zentralen Bereich Kranichweg allerdings zukünftig als gut zu werten.

Empfehlungen:

Das integrierte Nahversorgungsangebot im zentralen Bereich des Stadtteils ist zu erhalten und auszubauen. Dazu ist das begonnene Entwicklungsvorhaben auf dem Kranichplatz eine realistische Möglichkeit zum zukunftsfähigen Ausbau und der langfristigen Sicherung der Nahversorgung für weite Teile der Bevölkerung des Stadtteils Pfaffengrund. Die Verwaltung unterstützt das Vorhaben und erwartet eine Entwicklung, die zu einem akzeptierten und hochwertigen Stadtteilzentrum mit einem Mix an hochwertigen Angeboten und einer optimierten Nahversorgung führt. Verbunden mit diesem Vorhaben ist die Aufwertung des Erscheinungsbildes des gesamten Areals rund um den in die Jahre gekommenen Kranichplatz.

5.14. Wieblingen

Wieblingen liegt im Nordwesten des Stadtgebiets Heidelberg und besitzt eine eher bandartige Siedlungsstruktur. Nach Osten ist der Stadtteil durch den Neckar begrenzt. Im südlichen Bereich grenzt er an den Stadtteil Bergheim. In Wieblingen wohnen rund 9.400 Einwohner.

Bewertung:

Der zentrale Bereich im Ortszentrum weist ein relativ kleinteiliges und nur schwaches Angebot auf. Die vorhandenen Geschäfte (entlang der Mannheimer Straße) stellen dabei ein sehr begrenztes nahversorgungsrelevantes Angebot dar. Durch den Wegfall des Drogeriemarktes Schlecker (Juni 2012) ist das Nahversorgungsangebot an der Mannheimer Straße weiter ausgedünnt. Im südlichen Bereich des Stadtteils übernimmt der ansässige Lebensmitteldiscounter (Netto) wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung. Der Standort ist sowohl fußläufig, als auch über die ÖPNV-Anbindung und den MIV für die umliegende Bevölkerung gut zu erreichen.

Der Stadtteil verfügt weiterhin über drei Lebensmittelbetriebe (Rewe, Fair und Quer, Aldi), die sich jedoch alle drei im Gewerbegebiet „Wieblingen West“ befinden. Sie gewährleisten daher nur für einen begrenzten Teil der Bevölkerung fußläufige Erreichbarkeit. Dennoch sind sie wichtiger Bestandteil der Nahversorgungsstruktur und übernehmen wichtige Versorgungsfunktion.

Derzeit bestehendes Baurecht ermöglicht die weitere Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben im Gewerbegebiet. Diese ist unter nahversorgungsrelevanten Aspekten nicht wünschenswert und nicht zielführend. Zum einen würde damit keine weitere fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit erreicht werden und zum anderen sind negative Folgewirkungen für die Betriebe in den integrierten Lagen nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

Der Stadtteil Wieblingen besitzt insgesamt ein gutes Nahversorgungsangebot.

Empfehlungen:

Wesentlich für den Stadtteil ist der Erhalt der kleinteiligen Nahversorgungsstruktur. Dabei sind insbesondere der Ortskern und das Angebot entlang der Mannheimer Straße zu stärken und nach Möglichkeit auszubauen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes und / oder Flächenerweiterungen im Bestand sind besonders in den integrierten Lagen priorisiert zu verfolgen, allerdings haben Untersuchungen der Verwaltung in der Vergangenheit keine geeigneten zentralen Entwicklungsflächen ergeben.

Weitere Entwicklungen von Nahversorgern im Gewerbegebiet sind, soweit die Stadt darauf Einfluss hat, auszuschließen. Dort, wo es vorhandenes Baurecht gibt, berät die Verwaltung den Eigentümer bezüglich Nutzungsalternativen.

5.15. Bahnstadt

Der neu entstehende Stadtteil Bahnstadt wurde bei den Bewertungen des Gutachters nicht berücksichtigt. Jedoch lassen die Entwicklungen hier einen zukünftig ansteigenden Bedarf an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung erwarten. Der Bedarf wird dabei von rund 5.000 Menschen, die in dem Stadtteil wohnen werden und weiteren knapp 7.000 Menschen die dort arbeiten, geprägt.

Bewertung:

Südlich der Czernybrücke, auf dem Baufeld C5, bestehen fortgeschrittene Planungen zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums. Die Stadt Heidelberg begleitet und unterstützt die Planungen eines Investors. Gleichzeitig werden die Rahmenbedingungen wie Baurecht und städtebaulich-funktionale Voraussetzungen geschaffen, um die Entwicklungen zu ermöglichen.

Auf insgesamt 5.700 m² sollen zwei großflächige Lebensmittelbetriebe (Scheck-In-Center und Aldi) das nahversorgungsrelevante Angebot abbilden. Weitere Flächen sind für die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote geplant. Insgesamt handelt es sich um 7.500 m² Einzelhandelsfläche.

Hier wird nicht nur eine hochwertige Versorgung für die neuen Bewohner geschaffen werden, vielmehr bildet das Nahversorgungszentrum gemeinsam mit dem Bürgerhaus, der sozialen und öffentlichen Infrastruktur, ein hochwertiges Angebot mit Alleinstellungsmerkmal für die gesamte Stadt Heidelberg. Dies wird zu Kundenbeziehungen aus allen Stadtteilen führen.

Besonders für die Bevölkerung der westlichen Bereiche Bergheims stellt das geplante Nahversorgungszentrum eine in fußläufiger Erreichbarkeit befindliche Nahversorgungsmöglichkeit dar.

Weiter ist die Schaffung von Urbanität, die durch die Ansiedlung eines kleinteiligen, vielfältigen und leistungsfähigen Nahversorgungsangebotes gewährleistet wird, ein zentrales Ziel für die Bahnstadt.

Empfehlungen:

Wesentlich für den neuen Stadtteil sind der Aufbau eines auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmten Nahversorgungsangebotes und die Schaffung einer urbanen Siedlungsstruktur. Dabei ist das Angebot an die perspektivische Größe des Stadtteils und seine zentrale Lage in Heidelberg anzupassen. Eine standortgerechte Dimensionierung soll dafür sorgen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Stadtteile entstehen. Ein Gutachten dazu ist beauftragt.

Darüber hinaus ist ein enger Kontakt zu Hauseigentümern, Betreibern und Investoren für den Aufbau der Nahversorgungsstruktur sowie die Einführung eines Wochenmarktes im Stadtteil zu unterstützen.

6. Einschätzungen der Bezirksbeiräte

Die einzelnen Prozessschritte bei der Erarbeitung des Heidelberger Nahversorgungskonzeptes gliedern sich

1. in die gutachterliche Bewertung durch das Planungsbüro Dr. Acocella,
2. die darauf folgende Bewertung durch die Stadtverwaltung und
3. in die Beteiligung bzw. Einschätzung der Heidelberger Bezirksbeiräte.

Die Ergebnisse der dritten Phase sind Inhalt dieses sechsten Kapitels.

Durch das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung wurden die in den beiden ersten Phasen erzielten Aussagen und Ergebnisse in den einzelnen Bezirksbeiräten der Stadt Heidelberg vorgestellt. Durch die Beteiligung des lokalen politischen Feldes wurde den Betroffenen die Möglichkeit gegeben, lokale Aspekte in das Nahversorgungskonzept mit einfließen zu lassen. Dabei war die Bewertung der Nahversorgungssituation unter Berücksichtigung von Informationen, Aspekten und Anregungen, die über die reine wirtschafts- bzw. handelsbezogene Sichtweise hinausgehen, ein zentrales Ziel der Beteiligung.

Im Anschluss an die jeweiligen Bezirksbeiratssitzungen hatten die Mitglieder die Möglichkeit, ihre Anregungen und Einschätzungen zu äußern und somit wichtige (lokale) Aspekte in das Nahversorgungskonzept einfließen zu lassen. Darüber hinaus hatten die Bürgerinnen und Bürger und Bürgergruppen aufgrund der Aktivitäten von Verwaltung und Bezirksbeiräten die Möglichkeit, selbst eigene Anregungen einzubringen.

Die Beteiligung der lokalen Akteure auf Bezirksebene stellt dabei einen Versuch der Verwaltung dar, der dem verstärkten Partizipationswunsch der Bevölkerung entsprechen soll ohne die Maßstäblichkeit, die für dieses Konzept angemessen ist, zu überschreiten. Die Notwendigkeit, die Bevölkerung bei Planungen und Vorhaben der Verwaltung (insbesondere Bauvorhaben) in den Planungs- und Entscheidungsprozess zu integrieren, haben sich nicht zu Letzt auch in Heidelberg durch den Bürgerentscheid zur Stadthallenerweiterung gezeigt.

Durch die Berücksichtigung wirtschaftlicher, zeitlicher und personeller Rahmenbedingungen, die mit dem Gemeinderatsauftrag zur Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes verbunden waren, war die Beteiligung aller Haushalte nicht durchführbar. Die Fragestellung lässt auch eine solche Vollbeteiligung nicht als angemessen erscheinen.

Die Bezirksbeiratsmitglieder sind in den Stadtteil verwurzelt, sind selbst Verbraucher und haben ein besonders hohes Interesse für die Belange der Bürger. Durch den engen und oft persönlichen Kontakt mit den Einwohnern besteht eine besondere Vertrauensbasis zwischen den Bezirksbeiratsmitgliedern und der Bevölkerung. Durch diese Vertrauensbasis kennen die Bezirksbeiräte die Bedürfnisse, Wünsche und Meinungen der Menschen und können diese bei politischen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigen bzw. zur Sprache bringen. Darüber konnten

sich Bevölkerungsgruppen oder einzelne Mitbürger jederzeit mit Vorschlägen und Anregungen bei der Verwaltung melden, wovon auch partiell Gebrauch gemacht wurde. Alle bis zum Redaktionsschluss dieses Konzeptes eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden im folgenden Kapitel berücksichtigt.

Diese Form der Beteiligung ist nach Betrachtung aller relevanten Faktoren aus Sicht der Stadtverwaltung verhältnismäßig und sachgerecht.

Die Ergebnisse der Beteiligung werden im Folgenden auf Stadtteilebene vorgestellt. Dabei wurden die sowohl mündlich (in den jeweiligen Bezirksbeiratssitzungen) als auch schriftlich (per E-Mail oder Brief) geäußerten Anregungen und Einschätzungen redaktionell aufbereitet. Dies geschah in erster Linie aufgrund einer besseren Vergleichbarkeit der jeweiligen Problemlagen, als auch aufgrund der naturgemäß starken Heterogenität der einzelnen Rückmeldungen. Ausdrücklich wurde jedoch bei der Bearbeitung darauf geachtet, dass der Inhalt bzw. die Bewertungen nicht verändert wurden.

Redaktioneller Hinweis: Anregungen aus den Bezirksbeiräten stellen nicht eine Mehrheitsmeinung aus dem Gremium dar.

Um die Darstellung der Einschätzungen und Anregungen der lokalen Akteure übersichtlich und verständlich zu gestalten, wurden diese bestimmten Kategorien zugeordnet. Dabei konnten die folgenden vier Hauptkategorien identifiziert werden.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Hierbei handelt es sich um Anregungen die das bestehende und / oder erwünschte Angebot im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung ansprechen. Dabei wurden z.B. defizitäre Situationen in einzelnen Sortimentsbereichen angesprochen, oder generelle Bewertungen abgegeben.

Städtebau und Gestaltung:

In dieser Kategorie fanden sich Anmerkungen, die mit einer Gestaltung des öffentlichen Raumes in Verbindung standen und / oder die Erstellung, Veränderung, oder Beseitigung städtebaulicher Strukturen zur Folge hatten.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parken:

Unter dieser Kategorie wurden bspw. Anregungen hinsichtlich des ÖPNV-Netzes, der Verkehrsstruktur oder der Parkmöglichkeiten aufgeführt.

Besondere Angebotsformen:

Unter besonderen Angebotsformen sind konsumnahe Dienstleistungen (wie etwa Postagenturen, Banken, etc.) und darüber hinaus Einzelhandelsangebote, die sich von den „normalen“ Betrieben abgrenzen, wie etwa Wochenmärkte und / oder Direktverkaufsstellen zu verstehen. Rückmeldungen die diese besonderen Angebotsformen betrafen, wurden unter dieser Kategorie zusammengefasst.

In Teilen waren die Meinungen aus den jeweiligen Bezirksbeiräten nicht einheitlich, daher können die aufgeführten Aussagen in einigen Fällen (stark) voneinander abweichen. Dadurch zeigt sich jedoch zum einen, dass das Thema Nahversorgung kontrovers diskutiert wurde und zum anderen macht es die Notwendigkeit einer abschließenden Zusammenführung und gegenseitigen Abwägung aller Aussagen deutlich. Dabei handelt es sich um die Abwägung der Aussagen aller beteiligten Akteure (externer Gutachter, Stadtverwaltung und Bezirksbeiräten, Bevölkerung).

Am Ende des Kapitels erfolgt eine Zusammenfassung aller Rückmeldungen in Form von Tabellen. Dabei wurden, bezogen auf jeden Stadtteil, die oben vorgestellten Kategorien in zwei Bereiche aufgeteilt: Bewertung und Empfehlungen / Anregung / Wünsche. Dies dient der Identifizierung der von den Bezirksbeiräten vorgebrachten Handlungsempfehlungen und zeigt gleichzeitig die vorrangigsten Problemlagen.

6.1. Altstadt

Insgesamt kamen aus dem Stadtteil neun Rückmeldungen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Die Nahversorgungssituation insgesamt ist gut. Der Lebensmitteldiscounter Penny Markt in der Plöck wird trotz seiner für diesen Betriebstyp marktunüblich kleinen Verkaufsfläche gut angenommen, weshalb eine Gefährdung vom Bezirksbeirat nicht gesehen wird.

Bei Ansiedlungen großer Lebensmittelbetriebe sind aus Sicht des Bezirksbeirates vorab Gespräche mit den kleinen Betrieben zu führen, damit diese nicht durch die Veränderung der Wettbewerbssituation in ihrem Fortbestand gefährdet werden.

Defizite zeigten sich im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie, weshalb die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Altstadt empfohlen wird. Auch ein weiterer Lebensmittelbetrieb ist zur Verbesserung der Nahversorgungssituation der Altstadtbewohner erforderlich.

Städtebau und Gestaltung

Der Standort ehemaliger Bunsen-Platz in der Friedrich-Ebert-Anlage wird für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes uneinheitlich gesehen. Insbesondere wird er als wenig integriert empfunden und „Kannibalisierungseffekte“ gegen den Bestand befürchtet. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes wird jedoch ausdrücklich gefordert, hierzu soll die Stadtverwaltung nach geeigneten Flächen in der Altstadt suchen.

In der Altstadt wird eine ungleichmäßige Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebotes gesehen. Der Versorgungsschwerpunkt konzentriert sich räumlich im westlichen Teil, während der östliche Teil deutlich schlechter versorgt erscheint. Idealerweise ist in diesem Bereich eine Erweiterung des Angebotes im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu verfolgen. Die fußläufige Erreichbarkeit des derzeitigen nahversorgungsrelevanten Angebo-

tes ist aus dem östlichen Bereich der Altstadt nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Angebotes fällt zudem die Notwendigkeit, den täglichen Einkauf mit dem Auto zu erledigen, weg.

Zur generellen Regelung der Nahversorgungssituation wurde das Aufstellen eines Bebauungsplans vorgeschlagen, der nur bestimmte (nahversorgungsrelevante) Nutzungen zulässt und unerwünscht erscheinende Nutzungen ausschließt.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Die fußläufige Erreichbarkeit der nahversorgungsrelevanten Angebote ist aus dem östlichen Bereich der Altstadt nicht gegeben. Für eine funktionsadäquate Nahversorgung ist diese jedoch unabdingbar.

Besondere Angebotsformen:

Das Angebot der Wochenmärkte ist nicht zufriedenstellend. Zurückzuführen ist das in erster Linie auf das Erscheinungsbild (unattraktiv) und das teilweise defizitäre Warenangebot, sowohl quantitativ, als auch qualitativ. Dabei ist eine besonders hohe Preislage festzustellen, die auch auf die (hohen) Standgebühren zurückgeführt wird. Daher wird eine Senkung angeregt. Daneben sollen der Kontakt zu Marktbesuchern und das Aufzeigen der defizitären und unbefriedigenden Situation zur Verbesserung beitragen. Darüber hinaus sind neue Anbieter für den Markt zu gewinnen.

Als weitere Maßnahme, die eine Verbesserung bzw. den Erhalt des Nahversorgungsangebotes gewährleistet, wird die vergünstigte Vermietung städtischer Immobilien im Sinne einer nachhaltigen Nahversorgungsplanung gesehen.

6.2. Bergheim

Aus dem Stadtteil Bergheim kamen insgesamt vier Rückmeldungen mit Anregungen und Handlungsempfehlungen. Neben Bezirksbeiratsmitgliedern beteiligte sich dabei auch der Stadtteilverein.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist in weiten Teilen des Stadtteils aus Sicht des Bezirksbeirates gut.

Dennoch ist ein deutlicher Abfall des Versorgungsangebotes in Richtung Westen zu beobachten. Westlich der Mittermaierstraße ist derzeit ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) sowie ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Bäcker) vorhanden. Diese gewährleisten nur den Grundbedarf der Bevölkerung.

Die Verkaufsfläche des Lidl-Marktes entspricht dabei nicht der Verkaufsflächengröße heutiger, leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter. Er wird daher in seinem Fortbestand als gefährdet angesehen. Eine Schließung des Betriebs und somit der Wegfall des nahversorgungsrelevanten

Angebotes würde zu einer dramatischen Verschlechterung der Versorgungslage in diesem Bereich führen.

Daher ist bei der weiteren Entwicklung des Stadtteils aus Sicht des Bezirksbeirats besonders dieser Bereich zu berücksichtigen.

Der im östlichen Bereich des Stadtteils angesiedelte Bio-Supermarkt (Alnatura) benötigt nach Informationen des Bezirksbeirates eine großflächigere Immobilie. Dazu wurde die Wirtschaftsförderung der Stadt Heidelberg gebeten, nach geeigneten Standorten zu suchen, bzw. diesen Hinweis weiter zu berücksichtigen.¹⁶⁹

Städtebau und Gestaltung:

Der Bezirksbeirat sieht eine Vernachlässigung des Stadtteils Bergheim in Bezug auf die Stadtentwicklung und forderte deshalb eine aktive Stadt(teil)entwicklung in Bergheim.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Besondere Angebotsformen:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

6.3. Weststadt / Südstadt

Insgesamt konnten aus dem Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt mehr als zehn Rückmeldungen festgestellt werden. Dabei wurden die Einschätzungen und Anregungen nicht nur von den Bezirksbeiräten, sondern auch von diesen an den gut vernetzten Verein (Senfkorn e.V.) weitergeleitet und dort zusammen mit Südstadt-Bürgern diskutiert. Alle Anregungen werden nachfolgend nach Stadtteil differenziert aufgeführt.

6.3.1. Weststadt

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Insgesamt wird die Qualität der Nahversorgung (in der Weststadt) durch die vielen kleinen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe getragen. Besonders in den Bereichen Bahnhofstraße, Römerstraße und Schillerstraße sind diese kleinteiligen Strukturen festzustellen. Die kleinteilige und integrierte Angebotsstruktur ist daher unbedingt zu erhalten.

Eine Gefährdung der bestehenden Lebensmittelbetriebe in der Bahnhofstraße besteht – nach Einschätzungen des Bezirksbeirates – durch die Bebauung der Bahnhofstraße (Behördenzentrum¹⁷⁰) und die geplante Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes.

¹⁶⁹Die Information wurde aufgenommen und konnte bereits entsprechend berücksichtigt werden, da der Bioladen Alnatura mit dem Standort Poststraße (Altes Hallenbad) bereits einen neuen Standort mit einer größeren Fläche gefunden hat.

¹⁷⁰Jetzt „Kurfürstenhof“ und „Kurfürsten-Carré“ genannt.

Herausgehoben werden muss, dass die kleinen Geschäfte neben der Versorgungsfunktion, zudem einen wichtigen Ort der Kommunikation darstellen.

Im Stadtteil ist eine Konzentration großer Nahversorgungsbetriebe zu beobachten, die nicht zwingend als positiv gewertet wird.

Weiter ist festzuhalten, dass die Lebensmittelversorgung der Menschen, aus Sicht des Bezirksbeirates heute nicht mehr denselben hohen Stellenwert im täglichen Leben der Menschen einnimmt, wie früher. Viele Menschen essen bei der Arbeitsstelle, wie zum Beispiel in der Kantine oder Mensa.

Die Tankstelle (Shell) sowie die Geschäfte der Schillerstraße übernehmen wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung und sind deshalb bei der Bewertung der Nahversorgungssituation im Stadtteil zu berücksichtigen.

Besondere Angebotsformen:

Das bestehende Wochenmarktangebot übernimmt wichtige Versorgungsfunktion und ergänzt das nahversorgungsrelevante Angebot des stationären Einzelhandels. Allerdings muss nach Einschätzungen des Bezirksbeirates das Angebot verbessert werden. Der Bezirksbeirat betonte zudem, dass gerade der Wochenmarkt (wie auch die kleinteiligen Geschäfte in der Weststadt) neben seiner Funktion als Versorger, auch ein wichtiger Ort des sozialen Zusammentreffens und der Kommunikation darstellt.

6.3.2. Südstadt

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

In der Südstadt befindet sich nur ein rudimentäreres Grundversorgungsangebot. Dieses wird durch den effata Weltladen im Gebäudekomplex des Sozialzentrums St. Elisabeth (Turnerstraße 36) gewährleistet. Der Laden führt neben dem eigentlichen Sortiment auch Brot, Obst und Milchprodukte. Dieses Angebot würde gerade von den älteren, weniger mobilen Menschen (dankend) angenommen.

Städtebau und Gestaltung:

Der Konversionsprozess und die durch den Truppenabzug des US-Militärs bieten eine große Chance für die Südstadt. Die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandel- sowie Dienstleistungsangeboten ist dabei zu verfolgen.

Daneben ist die Ansiedlung eines medizinischen Versorgungsangebotes, von Gastronomieangeboten und sozialen Einrichtungen (z.B. Musikschule), nach Einschätzung des Bezirksbeirates eine sinnvolle und wünschenswerte Ergänzung.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Besondere Angebotsformen:

Wiederbelebung des Südstädter Wochenmarktes.

6.4. Handschuhsheim

Aus dem Bezirksbeirat kamen zehn Rückmeldungen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Der Lebensmitteldiscounter Penny Markt in der Dossenheimer Landstraße wird nicht in seinem Fortbestand als gefährdet eingeschätzt. Der Betrieb übernimmt wichtige Versorgungsfunktion und der Erhalt des Standortes ist aus Sicht des Bezirksbeirates zu befürworten.

Der Standort Hans-Thoma-Straße / Mühlingstraße / Trübnerstraße eignet sich – nach Einschätzung des Bezirksbeirates – für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes. Bereits früher war hier ein Lebensmittelbetrieb vorhanden (SPAR).

Durch die Schließung des Getränkemarktes in der Kriegsstraße fehlt in diesem Bereich eine fußläufige Versorgungsmöglichkeit mit Getränken.

Darüber hinaus sind keine Defizite für Handschuhsheim zu identifizieren und ein akuter Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Städtebau und Gestaltung:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen, oder sie sind im nachfolgenden Punkt aufgeführt.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Die Erreichbarkeit der Versorgungsbetriebe im Gewerbegebiet Nord im Bereich der Fritz-Frey-Straße sind – nach Einschätzungen des Bezirksbeirates – besser für den MIV zu erschließen bzw. ist die Anbindung und Erreichbarkeit aus Verkehrsgesichtspunkten zu verbessern. Die derzeitige Verkehrslage ist problematisch und nicht optimal. Eine Verbesserung kann so zum Beispiel durch die Einführung eines Kreisverkehrs erreicht werden. Auch die Zufahrtsmöglichkeit aus Dossenheim kommend, insbesondere für den Lieferverkehr ist zu verbessern. Ein entsprechender Antrag auf Diskussion in der nächsten Bezirksbeiratssitzung wurde gestellt.

Des Weiteren ist die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes zu verfolgen. Hiermit soll vor allen Dingen den Bedürfnissen und Interessen älterer, weniger mobile Menschen Rechnung getragen werden. Die Einführung eines Hangbusses für die Bewohner im Bereich der Bergstraße, der diese mit den nahversorgungsrelevanten Angeboten verbindet, führt aus Sicht des Bezirksbeirates ebenfalls zur Verbesserung der Nahversorgungssituation.

In Bezug auf die geplante Entwicklung des „Mathematikon“ in Neuenheim und der damit verbundenen Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandel-, Dienstleistungs-, und Gast-

ronomieangeboten wurde ein Gutachten verlangt, das die verkehrlichen Auswirkungen im Zuge der Entwicklung untersucht.¹⁷¹

Besondere Angebotsformen:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

6.5. Neuenheim

Insgesamt wurden fünf Rückmeldungen aus dem Stadtteil Neuenheim verzeichnet, darunter auch eine Stellungnahme der Kinderbeauftragten des Stadtteils.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Das nahversorgungsrelevante Angebot ist insgesamt als gut zu werten. Dabei bestehen jedoch enge Kaufbeziehungen in den Stadtteil Handschuhsheim. Das dortige Angebot übernimmt für einen großen Teil der Neuenheimer Bevölkerung wichtige Versorgungsfunktion. Besonders die im nördlichen Bereich Neuenheims wohnende Bevölkerung nutzt das im benachbarten Stadtteil Handschuhsheim vorhandene nahversorgungsrelevante Angebot (im zentralen Bereich: Furtwänglerstraße, nahkauf).

Der Drogeriemarkt Schlecker¹⁷² wird in seinem Fortbestand als stark gefährdet angesehen. Bei der Schließung des Betriebes würde es zu einem Defizit im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie in Neuenheim kommen. Perspektivisch ist daher die Ansiedlung eines (weiteren) Drogeriemarktes sinnvoll und erwünscht.

Das nahversorgungsrelevante Angebot soll durch die Ansiedlung eines gutsortierten und leistungsfähigen Bio-Supermarktes ergänzt werden.

Die Wiedereröffnung des Lebensmittelbetriebes in der Ladenburger Straße (Rewe-City) Mitte 2011 führte zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungslage im südwestlichen Teil des Stadtteils. Rewe-City übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne. Eine adäquate Nahversorgung vor der Wiedereröffnung war nicht möglich. Weiterhin wird in diesem Bereich jedoch Handlungsbedarf zum Erhalt und Ausbau des Nahversorgungsangebotes gesehen.

Städtebau und Gestaltung:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

¹⁷¹ Die Verkehrsuntersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mathematikon“ bereits erfolgt.

¹⁷² Betroffen von den bundesweiten Schleckerschließungen am 27.06.2012.

Besondere Angebotsformen:

Im Stadtteil Neuenheim besteht derzeit keine Postagentur. Nach Möglichkeit ist diese Situation zukünftig zu ändern, so dass der Stadtteil (wieder) über eine postalische Versorgung verfügt.

6.6. Schlierbach

Insgesamt kamen aus dem Stadtteil sechs Rückmeldungen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

In Schlierbach fehlt fast vollständig ein nahversorgungsrelevantes Angebot. Einzig die Bäckerei im „Schlierbacher Schiff“ gewährleistet einen rudimentären Grundbedarf.¹⁷³

Schlierbach besitzt enge Kaufbeziehungen zu den nahversorgungsrelevanten Angeboten Ziegelhausens.

Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters (Aldi) hat – nach Einschätzungen des Bezirksbeirates – den Supermarkt (Frischemarkt Kapp) nicht substantiell gefährdet. Im Gegenteil, der Discounter hat zu einer Belebung des zentralen Bereichs beigetragen. Dennoch muss von der Ansiedlung weiterer Lebensmittelbetriebe abgesehen werden. Die beiden vorhandenen Lebensmittelbetriebe üben wichtige Magnet- und Frequenzbringerfunktion für die übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte aus. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes wird daher kritisch gesehen, da hierdurch negative Folgewirkungen auf den Bestand befürchtet werden.

Städtebau und Gestaltung:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Der vorhandene Hangbus, der eine gute ÖPNV- Anbindung an den zentralen Bereich Ziegelhausen gewährleistet, ist zu erhalten. Eine Anbindung des westlichen Teils Schlierbach an das ÖPNV-Netz ist zudem in Betracht zu ziehen.

Auch die Einrichtung von Sonderformen, wie etwa einem Ruftaxi und / oder die Änderung der bestehenden Linienführung der Linie 36, könnten eine Verbesserung der Nahverkehrsverbindung von Schlierbach nach Ziegelhausen erreichen. Die Radwege nach Ziegelhausen sind zu erhalten und gegebenenfalls auszubauen.

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Erreichbarkeit der Ziegelhäuser Geschäfte zu verbessern. Dabei geht es in erster Linie um die Parkmöglichkeiten auf dem Gelände „Kuchblech“, die erhalten bleiben sollen. Daneben ist eine direkte Zufahrt des „Kuchblechs“ von der Ziegelhäuser Brücke (aus Schlierbach kommend) einzurichten. Die sich damit ergebende deutli-

¹⁷³ Mit der Wiedereröffnung am 1. August 2012, hat der neue Pächter sein Nahversorgungsangebot erweitert.

che Erreichbarkeit des Versorgungsbereichs stärkt – nach Einschätzungen des Bezirksbeirates – die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und den Erhalt der Versorgungsangebote in Ziegelhausen.

Insgesamt könnten durch die oben erwähnten Maßnahmen die wohnortnahe Grundversorgungssituation für ältere und oft weniger mobilen Menschen verbessert werden und zudem die bestehenden Versorgungsstrukturen in Ziegelhausen gestärkt bzw. unterstützt werden.

Besondere Angebotsformen:

Das Versorgungsangebot im „Schlierbacher Schiff“ gewährleistet die Grundversorgung der Bevölkerung und ist zu erhalten. Der Betrieb ist durch die Stadtverwaltung zu unterstützen.

Das städtische Unternehmen GGH ist Eigentümerin der Immobilie. Daher ergibt sich die Möglichkeit, dass die Stadt Heidelberg die nötigen Mietzahlungen auf ein Minimum beschränkt, so dass der Betrieb wirtschaftlich tragfähig bleibt. Eine Prüfung des Vorschlages wird gewünscht.

In Schlierbach ist weiterhin der Rückgang nahversorgungsrelevanter Dienstleistungen zu beobachten. Der Stadtteil verfügt über keine eigene Postdienststelle. Die Versorgung mit Post-Dienstleistungen wird durch einen Bioladen in Ziegelhausen übernommen. Für Schlierbach ist eine sehr mangelhafte Versorgungslage zu sehen. Nach Möglichkeit soll eine Verbesserung der stark defizitären Lage geprüft werden.

6.7. Ziegelhausen

Insgesamt kamen aus dem Stadtteil über sechs Rückmeldungen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Das vorhandene Angebot wird gut angenommen. Dabei kann eine besondere Qualität der Angebote festgestellt werden, allerdings zeigt sich eine ungleiche Verteilung der Angebote. Während der südliche und westliche Teil Ziegelhausens gut versorgt ist, besitzt der Norden des Stadtteils, insbesondere Peterstal keine Nahversorgung.

Daher ergeben sich für die Bevölkerung teilweise sehr weite Wege, die für die Versorgung des täglichen Bedarfs zurückgelegt werden müssen.

In Ziegelhausen / Peterstal zeigen sich aufgrund der Topografie derzeit keine nennenswerten Flächenpotenziale für die gewerbliche Nutzung bzw. für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes.

Städtebau und Gestaltung:

Vor dem Lebensmittelbetrieb Frischemarkt Kapp sind weitere Fahrradständer anzubringen, da die derzeitigen nicht auszureichen scheinen.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Der am Siedlungsrand des Stadtteils ansässige Lebensmitteldiscounter Aldi ist für den Individualverkehr gut zu erreichen und es bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten. Auch die Anbindung des Betriebes an das ÖPNV-Netz ist positiv zu werten. Einzig die Ein- und Ausfahrt auf die Landesstraße ist nicht unproblematisch und bisweilen unübersichtlich.

Durch die großen Distanzen und der fehlenden fußläufigen Versorgungsmöglichkeit weiter Teile des Stadtteils, sind die Menschen beim Einkaufen auf das Auto oder den Bus angewiesen. Dabei ist gerade bei den öffentlichen Verkehrsmitteln ein hoher Preis festzustellen. Hierdurch wird der „eigentliche Einkauf“ unverhältnismäßig teurer. Aus diesem Grund schlägt der Bezirksbeirat die Einführung von sog. Kurzstreckentickets vor. Diese berechtigen nur zur Fahrt innerhalb des Stadtteils und liegen preislich deutlich unterhalb der „normalen“ Tickets.

Besondere Angebotsformen:

Der im Stadtteil vorhandene Wochenmarkt wird durch die Bevölkerung gut angenommen. Der Markt ist daher auszubauen.

Die Ansiedlung einer Tankstelle wird als perspektivische Möglichkeit gesehen, sollten sich hierzu Flächenpotenziale zeigen.

Marketingmaßnahmen für den Stadtteil, wie etwa die Aktion „unser Stadtteil soll schöner werden“, sollen durchgeführt werden. Damit kann ein Kundenbewusstsein bei den Einwohnern geschaffen werden und der Stadtteil insgesamt (auch für neue Kunden) beworben werden.

6.8. Boxberg

Insgesamt kamen fünf Rückmeldungen aus dem Bezirksbeirat.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Der Lebensmittelbetrieb „Ihre-Kette-Bulut-Markt“ wird von der Bevölkerung gut angenommen und übernimmt eine sehr wichtige Versorgungsfunktion. Darüber hinaus trägt er zur Belebung des Stadtteilzentrums bei. Dieses ist in seiner heutigen Form zu erhalten.

Im Stadtteil Boxberg als auch im Stadtteil Emmertsgrund fehlt das Angebot eines Metzgers. Hierzu bestehen nur die Angebote im Stadtteil Rohrbach, insbesondere des Kauflands im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd. Gerade für ältere, weniger mobile Menschen stellt das eine große Herausforderung dar.

Uneinheitlich wurde der (Anm. der Verwaltung: vor Jahren geplante und inzwischen verworfene) geplante Mittelmarkt gesehen. So sehen einige Bezirksbeiratsmitglieder diesen nur auf dem Papier als tragfähig und gut an. In der Praxis würde der Markt jedoch keine Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen. Andere Mitglieder sehen die dringende Notwendigkeit eines solchen Marktes, um auch zukünftig den Bedarf einer Familie mit Kindern im Stadtteil befriedigen zu können.

Städtebau und Gestaltung:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Besondere Angebotsformen:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

6.9. Emmertsgrund

Im Stadtteil Emmertsgrund wurde die Möglichkeit, lokale Anregungen und Einschätzungen in das Gesamtkonzept mit einfließen zu lassen, wahrgenommen. Insgesamt sind sechs Rückmeldungen eingegangen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Forum 5 stellt aus Sicht des Bezirksbeirats „ein Mindestmaß an Versorgung“ dar. Dieses wird in aller Regel als ergänzende Einkaufsmöglichkeit genutzt. Den Großeinkauf tätigen die Bewohner im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd.

Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes im Bereich des Efendi-Platzes bedeutet nicht nur eine Angebotserweiterung, sondern würde zudem zu einer Belebung des Stadtteils führen.

Das vorhandene Angebot ist zu erhalten und die Geschäfte sind durch die Stadtverwaltung zu unterstützen.

Städtebau und Gestaltung:

Zur Belebung des Versorgungsbereichs und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist die Außenbewirtschaftung im Bereich der Bäckerei Mantei sinnvoll und wünschenswert.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Eine derzeit in der Diskussion befindliche Verlegung der Bushaltestelle „Forum“ (aus Richtung Heidelberg kommend) bietet – nach Einschätzungen des Bezirksbeirates – Chancen zusätzliche Parkmöglichkeiten zu gewinnen. Diese unmittelbar vor dem Einkaufszentrum freiwerdenden Flächen könnten insbesondere für weniger mobile, bzw. eingeschränkt mobile Menschen bereitgestellt werden.

Die Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil ist ohne eigenes Auto schwierig. Die Einführung sog. „Stadtteiltickets“, die zu einer Fahrt im Stadtteil berechtigen und preislich unterhalb der „normalen“ Tickets liegen, ist daher eine sinnvolle Maßnahme, um die Situation zu verbessern. Diese Tickets sollten dabei auch, aufgrund enger Kaufbeziehungen zum

Boxberg, für beide Stadtteile gleichermaßen gelten. Somit könnte das vorhandene (nahversorgungsrelevante) Angebot in beiden Stadtteilen gestärkt werden.

Besondere Angebotsformen:

Die Wiedereinführung eines Wochen- / Flohmarktes soll geprüft werden. Dabei sind insbesondere Waren anzubieten, welche das nahversorgungsrelevante Angebot im Stadtteil ergänzen.

6.10. Rohrbach

Insgesamt kamen aus Rohrbach sechs Rückmeldungen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Die Nahversorgung in Rohrbach ist insgesamt zufriedenstellend.

Insbesondere das nahversorgungsrelevante Angebot im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd und das geplante Nahversorgungszentrum Felix-Wankel-Straße (Quartier am Turm) unterstreichen diesen Eindruck. Dabei entfalten diese Versorgungsbereiche – nach Einschätzung des Bezirksbeirates – gerade durch ihre gute Anbindung und umfassenden Parkierungsmöglichkeiten für den MIV, ihre besondere Qualität bzw. Attraktivität.

Die kleinen Geschäfte, die zu einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung beitragen, sind durch die Stadtverwaltung (bspw. durch Bürgschaften) zu unterstützen und zu stärken.

Städtebau und Gestaltung:

Die Umbaumaßnahme im Stadtteilzentrum Rohrbach Markt war erfolgreich. Die Aufenthaltsqualität konnte verbessert werden und dies führte zu einer Belebung des Ortskerns. Davon profitieren auch die kleinen Geschäfte in diesem Bereich.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Die guten Standortanforderungen (insbesondere Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten) der großflächigen Lebensmittelbetriebe im Gewerbegebiet Süd und im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums dürfen sich nicht nachteilig auf die wirtschaftliche Lage der Betriebe in integrierter Lage auswirken. Daher sind die integrierten Standorte bei allen städtebaulichen Maßnahmen besonders zu berücksichtigen.

Besondere Angebotsformen:

Das Wochenmarktangebot erscheint defizitär. Darüber hinaus ist die Anzahl an Händlern in der Vergangenheit zurückgegangen und es ist zu befürchten, dass sich dieser Trend fortsetzen wird.

Daher ist die Aufwertung des Wochenmarktes voranzutreiben. Eine Platzneugestaltung sowie die Erweiterung und der qualitative Ausbau des Angebotes können zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

Eine enge Zusammenarbeit zwischen den ansässigen Geschäften und den Beirat für Menschen mit Behinderung soll zukünftig barrierefreies Einkaufen ermöglichen. Dabei ist durch die Verwaltung der Stadt Heidelberg der Kontakt herzustellen, bzw. soll die Initiative für eine solche Kooperation ergriffen werden.

6.11. Kirchheim

Insgesamt sind aus Kirchheim vier Rückmeldungen eingegangen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Die Nahversorgungssituation ist – nach Einschätzungen des Bezirksbeirates – als gut zu werten. Die Lebensmittelbetriebe Aldi, Lidl und nah und gut in den zentralen Bereichen Kirchheims sind nicht gefährdet. Ebenso ungefährdet sind die Betriebe des Lebensmittelhandwerks bis auf die Metzgerei Gieser. Stark gefährdet erscheinen der Bio-Supermarkt „Casa Verde“ und der Droge-riemarkt Schlecker¹⁷⁴. Der Bauernmarkt Pfisterer ist nicht gefährdet.

Es bestehen enge Kaufbeziehungen zum benachbarten Stadtteil Rohrbach. Durch die Veränderung der Wettbewerbslage, in Form der Errichtung des Nahversorgungszentrum Felix-Wankel-Straße (Quartier am Turm) sowie der geplanten Fuß- und Radwegebrücke Rohrbach / Kirchheim, die beide Stadtteile miteinander verbindet, kann eine Gefährdung des Rewe-Marktes am Standort Franzosengewann, nicht mehr ausgeschlossen werden.

Insbesondere die räumliche Nähe des geplanten Rewe-Marktes in Rohrbach und des in Kirchheim bestehenden Rewe-Marktes kann zu Kannibalisierungseffekten führen. Eine Schließung des in Kirchheim ansässigen Rewe erscheint daher nur eine Frage der Zeit zu sein.

Die Nachnutzung des Rewe Standortes kann in Form eines Lebensmitteldiscounters (bspw. Penny Markt) erfolgen.

Städtebau und Gestaltung:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Besondere Angebotsformen:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

¹⁷⁴ Betroffen von den bundesweiten Schleckerschließungen am 27.06.2012.

6.12. Pfaffengrund

Insgesamt sind zwei Rückmeldungen eingegangen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Der in integrierter Lage ansässige Lebensmitteldiscounter Netto übernimmt sehr wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung. Trotz seiner geringen Verkaufsfläche ist der Betrieb – nach Einschätzungen des Bezirksbeirates – wirtschaftlich rentabel. Flächenerweiterungen am bestehenden Standort sind durch die Stadtverwaltung zu prüfen.

Städtebau und Gestaltung:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Besondere Angebotsformen:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

6.13. Wieblingen

Für den Stadtteil Wieblingen konnten zwei Rückmeldungen verzeichnet werden.

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot:

Der derzeit im Stadtteil vorhandene Drogeriemarkt¹⁷⁵ besitzt aufgrund seiner Kleinflächigkeit ein nur unzureichendes Angebot. Daher ist nach Möglichkeit ein weiterer größerer Drogeriemarkt anzusiedeln.

Bei der im Zuge einer eventuell geplanten Standortverlagerung des großflächigen Supermarktes (Rewe¹⁷⁶), soll sich der neue Standort nicht noch weiter im Gewerbegebiet befinden. Eine durch die mögliche Standortverlagerung freiwerdende Fläche darf darüber hinaus nicht als Parkfläche genutzt werden.

Städtebau und Gestaltung:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze:

Das bestehende Nahverkehrsnetz bzw. –angebot, insbesondere in der Mannheimer Straße, ist zu erhalten. Dieses Angebot ist gerade für Pendler aus dem „Unterdorf“ sowie für ältere, weni-

¹⁷⁵ Betroffen von den bundesweiten Schleckerschließungen am 27.06.2012.

¹⁷⁶ Standortverlagerung erfolgte: Umsiedlung Rewe-Markt von der Maaßstraße 30 in die Waldhofer Straße 17.

ger mobile Menschen wichtig, um auch den ansässigen Lebensmitteldiscounter (Netto) erreichen zu können.

Besondere Angebotsformen:

Hierzu sind keine Anregungen eingegangen.

6.14. Abschließende Bemerkung

Die Möglichkeit der Beteiligung wurde aus jedem Stadtteil wahrgenommen. Die Rückmeldungen lieferten teilweise sehr wichtige und sachdienliche Hinweise, Informationen und Fakten, die bei der Bewertung, als auch bei der Identifizierung konkreter Maßnahmen berücksichtigt wurden. Die im Rahmen des Erstellungsprozesses des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Heidelberg gemachten Erfahrungen zeigen, dass

1. das Thema Nahversorgung ein besonderes Interesse und eine hohe Bedeutung bei Politik, Verwaltung und auch den Bürgern genießt und
2. dass die Möglichkeit der Partizipation und Beteiligung genutzt wurden, um lokale (bürger-nahe) Aspekte mit einzubringen und so aktiv an der Stadtentwicklung bzw. der eigenen Versorgungslage mitzuwirken.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses konnten neben nahversorgungsrelevanten Hinweisen und Informationen auch weiterführende Anregungen beobachtet werden. Da diese jedoch nicht unmittelbar ergebniswirksam für die Aufstellung des Gesamtkonzeptes waren, konnten sie im weiteren Verlauf des Prozesses nicht berücksichtigt werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass diese Anregungen unberücksichtigt bleiben. Es handelt sich in vielen Fällen um Fragen und Vorschläge, die einer eigenen, durch den Gemeinderat beschlossenen Untersuchung bedürfen. Aufgrund fehlender personeller und finanzieller Ressourcen waren sie im Rahmen des Erstellungsprozesses des Nahversorgungskonzeptes nicht darzustellen.

Aus Gründen der Vollständigkeit und Transparenz werden die Anregungen im Folgenden stichwortartig aufgeführt, mit dem Zusatz, aus welchem Bezirksbeirat die entsprechenden Anregungen bei der Stadtverwaltung eingegangen sind.

- Ausdehnung der Beteiligung auf die Befragung aller Haushalte im Stadtgebiet. (Bezirksbeirat Neuenheim, Altstadt, Boxberg)
- Berücksichtigung verschiedener Faktoren und Parameter (bspw. sozio-ökonomische Schichten, verkehrliche Gesichtspunkte, Erweiterung der Nahversorgungsuntersuchung auf nahversorgungsrelevante Dienstleistungsangebote, soziale Aspekte, allgemeine Erhebungspraktiken, etc.) durch das externe Gutachten. (Bezirksbeirat Altstadt, Neuenheim, Emmertsgrund und Boxberg)

- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Ansiedlung von (nahversorgungsrelevantem) Einzelhandel an der Berliner Straße. (Bezirksbeirat Neuenheim und Handschuhsheim)¹⁷⁷
- Vorschläge zur Veränderung der Verkehrsführung bzw. -infrastruktur. (Bezirksbeirat Handschuhsheim und Ziegelhausen)
- Konkrete Standortvorschläge für die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben (Bezirksbeirat Kirchheim)

¹⁷⁷ Die Verkehrsuntersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mathematikon“ bereits erfolgt.

6.15. Zusammenfassung der Rückmeldungen aus den Bezirksbeiräten

Rückmeldungen Stadtteil ALTSTADT:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmitteldiscounter Penny Markt in der Plöck nicht gefährdet • Defizit im Sortiment Drogerie / Parfümerie 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes im zentralen Bereich der Altstadt • Einrichtung eines Drogeriemarktes
Städtebau und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • uneinheitliche Bewertung des Standortes Friedrich-Ebert-Anlage für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes • deutlicher Abfall der Versorgungsdichte im östlichen Teil der Altstadt 	<ul style="list-style-type: none"> • Suche nach einem geeigneten Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes • Aufstellung eines Bebauungsplans, der nahversorgungsrelevante Nutzungen zulässt und unerwünschte Nutzungen ausschließt
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> • große Distanzen für die fußläufige (Nah-) Versorgung insbesondere aus dem östliche Bereich der Altstadt 	
Besondere Angebotsformen	<ul style="list-style-type: none"> • Defizitäres Wochenmarktangebot 	<ul style="list-style-type: none"> • Senkung der Standgebühren für die Markthändler • Qualitative und quantitative Erweiterung des Wochenmarktangebotes. • Kontakt zu Marktbeschickern, um Defizite aufzuzeigen und eine Verbesserung der aktuellen Situation herbeizuführen.

Rückmeldungen Stadtteil BERGHEIM:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • der Lebensmitteldiscounter Lidl ist langfristig in seinem Fortbestand gefährdet • Flächenbedarf für den Bio-Supermarkt (Alnatura) 	<ul style="list-style-type: none"> • Generelle Verbesserung der Versorgungslage für den westlichen Teil Bergheims • Suche nach einem geeigneten Standort für die Verlagerung des Bio-Supermarktes (Alnatura)
Städtebau und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Kritik: keine Berücksichtigung des Stadtteils bei der Stadtentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zukünftig aktive Stadtteilentwicklung
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze		
Besondere Angebotsformen		

Rückmeldungen Stadtteil WESTSTADT:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • zu viel große Lebensmittelbetriebe im Stadtteil • Gefährdung kleiner Einzelhandelsbetriebe durch den Umbau der Bahnhofstraße • Tankstelle im Bereich Franz-Knauf-Straße (Shell) und Geschäfte in der Schillerstraße übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Erhalt der kleinteiligen Angebotsstruktur (insbesondere der kleinen Geschäfte im Bereich der Schillerstraße und Römerstraße)
Städtebau und Gestaltung		
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze		
Besondere Angebotsformen	<ul style="list-style-type: none"> • vorhandener Wochenmarkt gilt als wichtiger Treffpunkt für die Leute, ist allerdings nicht mehr gut aufgestellt 	<ul style="list-style-type: none"> • Quantitativer und qualitativer Ausbau des Wochenmarktangebotes

Rückmeldungen Stadtteil SÜDSTADT:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • kein adäquates Nahversorgungsangebot vorhanden • Rudimentäre Deckung des Grundbedarfs durch effata-Wetladen 	
Städtebau und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserungspotenzial durch die freiwerdenden Konversionsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsangebotes im Zuge des Konversionsprozesses
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze		
Besondere Angebotsformen		<ul style="list-style-type: none"> • Wiederbelebung des Südstädter Wochenmarktes

Rückmeldungen Stadtteil HANDSCHUHSHEIM:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • im Ortskern Defizit bei der Getränkeversorgung (Schließung des Getränkemarktes Ende 2011) • Standort Hans-Thoma-Straße / Mühlingstraße / Trübnerstraße geeignet für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes (früher: Spar) • Lebensmitteldiscounter Penny Markt in der Dossenheimer Landstraße wird nicht in seinem Fortbestand als gefährdet eingeschätzt und übernimmt wichtige Versorgungsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • der Erhalt des Standortes Dossenheimer Landstraße (Lebensmitteldiscounter Penny Markt)
Städtebau und Gestaltung		
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrssituation im Bereich Fritz-Frey-Straße stark verbesserungswürdig 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Nahversorgungszentrum im Bereich Fritz-Frey-Straße • Einführung eines Hangbusses für die Bewohner im Bereich Bergstraße zu den Nahversorgungsstandorten. • Allgemein: Verbesserung der Verkehrslage im Bereich der Fritz-Frey-Straße (z.B.: durch einen Kreisverkehr und einer verbesserten Anbindung für den MIV aus Dossenheim kommend) • Untersuchung des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens aufgrund der Entwicklung der Berliner Straße bzw. Mathematikon
Besondere Angebotsformen		

Rückmeldungen Stadtteil NEUENHEIM:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • nahkauf (Furtwänglerstraße) in Handschuhsheim übernimmt wichtige Versorgungsfunktion für den nördlichen Teil Neuenheims • Rewe City Markt in der Ladenburger Straße wird gut angenommen und übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für den südwestlichen Teil Neuenheims • Defizit im Bereich Bio-Waren • Der Drogeriemarkt Schlecker¹⁷⁸ wird in seinem Fortbestand als stark gefährdet angesehen. Bei einer Schließung würde es zu einem Defizit im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie kommen 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung eines Bio-Supermarktes • Perspektivisch: Ansiedlung eines Drogeriemarktes
Städtebau und Gestaltung		
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze		
Besondere Angebotsformen	<ul style="list-style-type: none"> • Defizit im Angebotsbereich: Postdienst 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Versorgung mit Postdienstleistungen

¹⁷⁸ Betroffen von den bundesweiten Schleckerschließungen am 27.06.2012.

Rückmeldungen Stadtteil SCHLIERBACH:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • der Standort „Schlierbacher Schiff“¹⁷⁹ ist stark gefährdet. Versuche der Sortimentserweiterung und mobilen Versorgung zu festen Zeiten wurden nicht angenommen • Schlierbacher fahren zum Einkaufen nach Ziegelhausen oder in eine Nachbargemeinde • die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Aldi in Ziegelhausen hat das bestehende Angebot ergänzt 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Nahversorgungsstandorts, Senkung der Miete für die Bäckerei „Schlierbacher Schiff“
Städtebau und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Topographische Gegebenheiten lassen keine Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben zu 	
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> • weite Teile des Stadtteils nicht fußläufig nahversorgt 	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung von mobilen Sonderformen (z.B. Ruftaxi) • Erhalt des Hangbusses • Erhalt und Ausbau der Radwegebeziehungen nach Ziegelhausen • Erhalt der Parkmöglichkeiten am „Kucheblech“ (Ziegelhausen) • Verbesserung der Erreichbarkeit des Sammelparkplatzes („Kucheblech“)
Besondere Angebotsformen	<ul style="list-style-type: none"> • Defizit in der Versorgung mit einem Postangebot 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Versorgung mit Postdienstleistungen

¹⁷⁹ Mit der Wiedereröffnung am 1. August 2012, hat der neue Pächter sein Nahversorgungsangebot erweitert.

Rückmeldungen Stadtteil ZIEGELHAUSEN:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungsangebot gut • südöstlicher Bereich Ziegelhausens gut versorgt, der Norden und Peterstal sind unterversorgt 	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Erhalt des bestehenden Angebotes
Städtebau und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • vor dem Lebensmittelbetrieb Frischemarkt Kapp ist das Angebot an Fahrradständer unzureichend 	<ul style="list-style-type: none"> • Installation weiterer Fahrradständer
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise sehr weite Wegebeziehung • hohe Preislage im Bereich des ÖPNV-Angebotes • der Lebensmitteldiscounter Aldi ist für den MIV und ÖPNV gut erreichbar. Einzig die Ein- und Ausfahrt auf die Landesstraße ist nicht unproblematisch und bisweilen unübersichtlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung von sogenannten „Kurzstreckentickets“
Besondere Angebotsformen	<ul style="list-style-type: none"> • bestehendes Wochenmarktangebot wird gut angenommen 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualitative und quantitative Erweiterung des Wochenmarktangebotes • Perspektivisch: Ansiedlung einer Tankstelle • Marketingmaßnahmen für den Stadtteil und die dortigen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsbetriebe

Rückmeldungen Stadtteil BOXBERG:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • der „Ihre-Kette-Bulut-Markt“ wird durch die Einwohner gut angenommen und übernimmt wichtige Versorgungsfunktion • in den Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund fehlt das Angebot eines Metzgers • uneinheitliche Meinung über den geplanten Mittelmarkt, dieser wird sowohl positiv, wie auch negativ bewertet 	
Städtebau und Gestaltung		
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze		
Besondere Angebotsformen		

Rückmeldungen Stadtteil EMMERTSGRUND:

		Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot			<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes am Efendi-Platz • Stärkung und Erhalt des vorhandenen Angebotes
Städtebau und Gestaltung			<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung einer Außenbestuhlungsmöglichkeit im Bereich Bäckerei Mantei • Außenbestuhlung für den nördlichen Bereich der Bäckerei Mantei
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze		<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Parksituation, durch die Verlegung der Bushaltestelle „Forum“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung des ÖPNV-Angebotes durch die Einführung von Stadtteiltickets
Besondere Angebotsformen			<ul style="list-style-type: none"> • (Wieder-) Einführung eines Wochen- und/oder Flohmarktes

Rückmeldungen Stadtteil ROHRBACH:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> das vorhandene Angebot ist zufriedenstellend 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung Branchenmix durch kleinteilige Läden zur qualitativ hochwertigen Nahversorgung. Hier Wunsch von mehr Unterstützung von Seiten der Stadt bei Anmietung kleiner Läden, bspw. in Form von Bürgschaften
Städtebau und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Umbaumaßnahmen im Stadtkern Rohrbach Markt 	<ul style="list-style-type: none"> Platzneugestaltung für den Wochenmarkt barrierefreies Einkaufen ermöglichen
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute Anbindung für den MIV im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd und Nahversorgungszentrum Felix-Wankel-Straße 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Erreichbarkeit des zentralen Bereichs Rohrbach Markt / Rathausstraße
Besondere Angebotsformen	<ul style="list-style-type: none"> Quantitative und qualitative Defizite des Wochenmarktangebotes 	<ul style="list-style-type: none"> Quantitative und qualitative Erweiterung bzw. Ausbau des Wochenmarktangebotes

Rückmeldungen Stadtteil KIRCHHEIM:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungssituation insgesamt gut • keine Gefährdung in ihrem Fortbestand bei: Aldi, Lidl und nah und gut • eventuell gefährdet: Schleckermarkt¹⁸⁰, Metzgerei Gieser • stark gefährdet: Bio-Supermarkt „Casa Verde“ • Gefährdung des Rewe-Marktes durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums in Rohrbach und der geplanten Fuß- und Radwegbrücke Rohrbach / Kirchheim • die Angebote in Rohrbach übernehmen teilweise Versorgungsfunktion für Teile von Kirchheim 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Franzosengewann, bei Schließung des derzeitigen Supermarktes (Rewe)
Städtebau und Gestaltung		
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze		
Besondere Angebotsformen		

¹⁸⁰ Betroffen von den bundesweiten Schleckerschließungen am 27.06.2012.

Rückmeldungen Stadtteil PFAFFENGRUND:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> der Lebensmitteldiscounter Netto wird durch die Bevölkerung gut angenommen und der Betrieb übernimmt sehr wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung. Seine Bedeutung wächst mit der Erweiterungsbebauung „Im Kranichgarten“ 	
Städtebau und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> zusätzlicher Flächenbedarf, bzw. Erweiterungsabsichten des Netto 	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung einer Standorterweiterung durch die Stadtverwaltung
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze		
Besondere Angebotsformen		

Rückmeldungen Stadtteil WIEBLINGEN:

	Bewertungen	Empfehlungen / Anregungen / Wünsche
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> Defizit im Sortiment Drogerie / Parfümerie 	<ul style="list-style-type: none"> keine Verlagerung des Rewe Marktes weiter in das Gewerbegebiet
Städtebau und Gestaltung		<ul style="list-style-type: none"> freiwerdende Flächen durch eine evtl. Standortverlegung des Rewe Marktes, sollen keiner Parkierungsnutzung zugeführt werden
Erreichbarkeit / Verkehr / Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> ÖPNV-Angebot im Bereich der Mannheimer Straße wichtig für die Erreichbarkeit des Lebensmitteldiscounters (Netto) und somit für die Nahversorgung der Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des ÖPNV-Angebotes im Bereich der Mannheimer Straße
Besondere Angebotsformen		

7. Maßnahmen, Instrumente und Möglichkeiten der Stadtverwaltung

Ausgehend von der Bewertung des Gutachters, der Stadtverwaltung und aller Akteure auf Bezirksebene im Erstellungsprozess des Nahversorgungskonzepts, wurde in der letzten Phase nach geeigneten Maßnahmen gesucht, welche die Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen sicherstellen bzw. verbessern sollen. Hierzu werden zwischen allgemeinen und speziellen auf den Standort zugeschnittenen Maßnahmen unterschieden. Diese allgemeinen und speziellen Maßnahmen bilden den „Instrumentenkasten“ zur Gewährleistung und Verbesserung der Nahversorgungssituation.

7.1. Allgemeine Maßnahmen

Die allgemeinen Maßnahmen beziehen sich nicht auf einen bestimmten Stadtteil bzw. Standort, sondern werden für alle Bereiche gleichermaßen und unter bedarfsorientierter Intensität als Daueraufgabe durchgeführt.

Im Folgenden werden diese wichtigen allgemeinen Maßnahmen vorgestellt und erläutert.

Kontakt zu Nahversorgern und deren Zulieferern

Die Stadtverwaltung und insbesondere das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung stehen im Rahmen der Bestandspflege im ständigen Kontakt zu Geschäftsführern, Expansionsleitern und Geschäftsinhabern der Betriebe in Heidelberg. Hierbei kann es um die Betreuung von Ansiedlungsvorhaben, die Erweiterung von Flächen, oder die Hilfe bzw. Unterstützung bei wirtschaftlichen Herausforderungen gehen. Ziel ist es, durch den engen Kontakt die Nahversorgung für die Bevölkerung sicherzustellen, Betriebsschließungen abzuwenden und neue Möglichkeiten zu eruieren.

Aktive Unterstützung bei Ansiedlungswünschen insbesondere kleinteiliger Formate

Gerade die kleinteiligen Strukturen in den zentralen Bereichen entsprechen häufig nicht den markttypischen Standortanforderungen heutiger, leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe. Kleinteilige Formate, wie z.B. Rewe-City und E-aktiv Markt, bieten trotz einer geringen Verkaufsfläche ein vielfältiges und kompetentes Nahversorgungsangebot. Daneben sind sie durch ihre integrierte Lage fußläufig gut zu erreichen und besitzen insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine hohe Bedeutung. Die Stadtverwaltung unterstützt Ansiedlungsvorhaben solcher Betriebsformate aktiv, wie etwa durch die Kontaktvermittlung zu Hauseigentümern, die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit, die Prüfung der planungsrechtlichen und technischen Machbarkeit. Gerade in neuen Stadtteilen wie die Bahnstadt aber auch in stark unterversorgten Stadtteilen ohne funktionierende Ortszentren kann die Sicherung der Nahversorgung auch in der Ansiedlung großflächiger Formate liegen, sofern sie an integrierte bzw. teilintegrierten Standorten erfolgen, das heißt noch fußläufig erreichbar sind.

Marketing im Stadtteil

Für den Einzelhandel bzw. die Nahversorgung im Stadtteil ist es wichtig, Kunden zu erreichen und zu binden. Die Stadt Heidelberg unterstützt Marketingmaßnahmen der örtlichen Vereine (Stadtteilverein, Handwerker- und Gewerbeverein, u.a.) um im Rahmen von Sonderaktionen (wie etwa verkaufsoffener Sonntag, lange Nacht des Einkaufens, Stadtteilfesten, u.a.) dieses Ziel zu erreichen. Weitere Aktionen, auf Initiative der handelnden Akteure vor Ort, sind denkbar und werden seitens der Verwaltung unterstützt und ggfs. gefördert.

Qualitätsoffensive

Nicht nur die Quantität, sondern auch die Qualität spielt bei der Nahversorgung eine wichtige Rolle. Im Zuge des Erhalts der Nahversorgungsmöglichkeit ist die Stadtverwaltung bestrebt, ein hochwertiges und umfassendes Angebot für die Bevölkerung zu gewährleisten.

Einfluss auf die Geschäftspolitik der Betreiber

Es ist im Interesse der Stadt, Einfluss auf die zukünftigen Betreiberformate der Lebensmittelketten zu nehmen. Mit Unterstützung der Gremien der Städtetage (Bund, Land) sowie der Kammern und Verbände arbeitet die Wirtschaftsförderung an dem Ziel, dass die Konzerne sich der Entwicklung neuer kleinerer ortsnäherer Formate stellen und den Trend zum reinen Größenwachstum stoppen. Dafür werden alle Möglichkeiten und „Einflusskanäle“ genutzt und die aktive Zusammenarbeit angeboten. Insbesondere bieten wir den Betreibern an, in Heidelberg neue Formate gemeinsam mit der Stadt zu entwickeln und auszuprobieren.

Konversion

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung bringt das Interesse, die zukünftige Nahversorgungssituation zu verbessern, bei der Entwicklung der militärischen Liegenschaften aktiv in den Konversionsprozess mit ein. Zum Aufbau einer funktionsadäquaten Nahversorgungsstruktur werden die Belange der Bürger des Stadtteils Südstadt bereits in den Konversionsflächenprozess eingebracht. Außerdem ist der Fokus bei weiteren Flächen, die zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden, auf den Aufbau und / oder die Erweiterung bestehender Nahversorgungsangebote zu richten. Dabei muss intensiv und aktiv darauf eingewirkt werden, die zukünftige Nahversorgungssituation zu verbessern und diesen nach Aufbau zu stärken.

7.2. Spezielle Maßnahmen

Ergänzend zu den allgemeinen Maßnahmen, unterstützt die Stadtverwaltung die einzelnen Stadtteile zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung individuell durch spezielle und standortgerechte Maßnahmen. Diese Maßnahmen werden jederzeit dem aufkommenden Bedarf des Stadtteils entsprechend zugeschnitten, angewandt und einer lokalen Bedeutung zugeordnet.

Zur Vervollständigung des Instrumentenkastens werden im Folgenden die generell zur Verfügung stehenden speziellen Maßnahmen vorgestellt und erläutert.

Unterstützung von Erweiterungen

Durch die Kontaktaufnahme zu Hauseigentümern und der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit unterstützt die Stadtverwaltung Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe. Darüber hinaus werden die planungsrechtliche und die technische Machbarkeit geprüft.

Sinnvolle Neuansiedlungen auf vorhandenen Flächen

Der Erhalt bzw. der Ausbau des Nahversorgungsangebotes kann auch durch die Neuansiedlung von Betrieben erreicht werden. Hierzu bedarf es jedoch frei verfügbarer Flächen. Sollten sich diese Flächen ergeben, ist die Stadtverwaltung bestrebt, diese auch im Sinne einer adäquaten Nahversorgung zu vermarkten. Dabei werden stets auch die aktuelle Versorgungslage und die durch die Ansiedlung verbundenen Auswirkungen gegeneinander abgewogen, um negative Folgewirkungen zu vermeiden.

Unterstützung bei der Suche nach Geschäftsnachfolgern

Bei Standortschließung entsteht in vielen Fällen eine Lücke innerhalb der Nahversorgung für die Bevölkerung. In der Vergangenheit konnten solche Lücken auch durch die aktive Unterstützung der Stadtverwaltung rasch geschlossen werden. So konnten bspw. im Stadtteil Boxberg 2010 mit Herrn Bulut für den „Ihre Kette“ Markt, ein Nachfolger gefunden werden. 2008 konnte in Kirchheim anstelle des „Plus“ Leerstandes in der Schwetzingen Straße mit „Ihre Kette“ in der Breslauer Straße ein mindestens gleichwertiger Nachfolger gefunden werden. In der Weststadt konnte anstelle des „nah und gut“ in der Rohrbacher Straße mit Alnatura ein adäquater Nachfolger gefunden werden. Durch die Wiedereröffnung des Lebensmittelbetriebs in der Ladenburger Straße Rewe-City Mitte 2011 verfügt auch der Bereich Neuenheims zwischen Berliner Straße und Brückenstraße wieder über ein fußläufig erreichbares nahversorgungsrelevantes Angebot.

Die Stadtverwaltung ist auch zukünftig bestrebt, die Nahversorgung bei einer Geschäftsaufgabe schnell und auf einem mindestens gleichwertigen Niveau für die Bevölkerung (wieder-) herzustellen.

Flächenentwicklung

Für die Entwicklung von Flächen, sind deren Erschließung, die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, die Bereitstellung von Parkierungsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den ÖPNV nur einige Maßnahmen, die im Rahmen der Flächenentwicklung berücksichtigt werden müssen. Aktuelle Beispiele für Flächenentwicklungen im Stadtgebiet sind das Nahversorgungszentrum in Rohrbach Felix-Wankel-Straße / Sickingenstraße, das geplante Nahversorgungszentrum in der Bahnstadt (Baufeld C5) sowie die Entwicklung des

Standortes Berliner Straße (Mathematikon). Gleichzeitig ist es auch bedeutsam, dass die Stadt in begründeten Einzelfällen die Entwicklung von Flächen ablehnt, wenn der nachgefragte Standort nicht der Verbesserung der Versorgung dient.

Schaffung von Baurecht

Die Schaffung von Baurecht ist eines der wirksamsten Instrumente kommunaler Gestaltungshoheit. Durch planerische und gestalterische Vorgaben, Größe, Lage, Erschließung etc. schafft die Kommune Rahmenbedingungen für die Nahversorgung, bzw. unterbindet auch Fehlbebauungen.

Ansiedlung von Sonderformen durch aktive Initiative aus dem Stadtteil

Einige Bereiche / Stadtteile verfügen aufgrund unterschiedlichster Rahmenbedingungen, wie z.B. Einwohnerzahl, topografischer Verhältnisse und fehlender Flächen über ein nur sehr geringes Potenzial für die Ansiedlung von leistungsfähigen Lebensmittelbetrieben. Die Nahversorgung ist in diesen Stadtteilen (wie etwa Schlierbach, Südstadt, Teile von Ziegelhausen, Boxberg und Emmertsgrund) ausbaufähig. Neben der konventionellen Methode, der Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes, können auch alternative Versorgungsformen, die Nahversorgung in diesen Bereichen gewährleisten oder zumindest helfen, Defizite auszugleichen.

Alternative Versorgungsformen:

a) Genossenschaftsläden:

Hierbei handelt es sich meist um Kleinflächenkonzepte, die in der Regel eigenständig durch selbstständige Kaufleute, von Genossenschaften und Bürgergesellschaften oder ehrenamtlich von einem Verein geführt werden. Die Ausgestaltung reicht dabei von einer Form des Franchisings bis hin zur Selbstständigkeit auch in der Beschaffung und dem Verkauf der Waren. In der Regel handelt es sich jedoch um eine vertragliche Bindung an einen Großhandelspartner.

b) Mobile Versorgung:

Bei der mobilen Versorgung handelt es sich um einen Verkaufswagen, der in regelmäßigen zeitlichen Abständen unterversorgte Gebiete anfährt, um vor Ort die Grundversorgung „nach einem verlässlichen Fahrplan“ zu gewährleisten. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines solchen Verkaufswagens kann dadurch erhöht werden, dass er auf einen breiten Kundenstamm aus den jeweiligen Gebieten zurückgreifen kann.

c) Hofläden:

Im Hofladen besteht die Möglichkeit, natürliche und ursprüngliche Produkte direkt beim regionalen Erzeuger zu kaufen. Dort findet der Verbraucher Kontakt zum Produzenten und erhält frische Nahrungsmittel, deren Produktionsweg und Qualität er überprüfen

und zuordnen kann. Dies bietet eine Entfaltung des Nahversorgungsangebots zu den herkömmlichen Lebensmittelbetrieben.

d) Öffnung für neue Medien – Internetshopping:

Im Gegensatz zum konventionellen Lebensmitteleinkauf ist das Internetshopping mit einer Lieferung direkt nach Hause, eine weitere Möglichkeit den Bedarf an täglichen Verbrauchsgütern zu decken. Anbieter ist ein Online-Supermarkt, dessen Warenangebot an insbesondere auch frischen Lebensmitteln, Genussmitteln und Drogerieartikeln ungefähr dem eines konventionellen Supermarktes entspricht. Ebenso ist ein stationärer Supermarkt mit einem Onlinelieferservice, Anbieter des Internetshoppings. Überregionale Alternativen, die es in Ansätzen bereits gibt oder die sich in nicht zu ferner Zukunft entwickeln können, sind qualitativ noch nicht zufriedenstellend, eine Weiterentwicklung wird aber erwartet.

e) KOMM-IN:

Im KOMM-IN werden Bank, Post, kommunale Dienste, Krankenkasse, Energieversorgung und Waren des täglichen Bedarfs unter dem gemeinsamen Dach eines Dienstleistungszentrums angeboten. Es vereinigt – personell und organisatorisch - kommunale, öffentliche und gewerbliche Leistungen. Für Raum, Personal und Organisation ist eine Institution als Betreiber verantwortlich. Dieser erhält für die Bereitstellung einen finanziellen Beitrag von den anderen Partnern.¹⁸¹

f) Schlecker Filialen - Betrieb als Mini-GmbH:

Mit der bundesweiten Schließung der Schlecker Filialen am 27.06.2012 ist auch für die Stadt Heidelberg an sechs Standorten ein Nahversorger weggefallen. Ein Modell der Verdi gibt rund 1.000 umsatzstarken Filialen bundesweit Hoffnung. Diese könnten als sogenannte Mini-GmbH weitergeführt werden. Eine übergeordnete Holding soll bspw. das Marketing und den Einkauf zentral übernehmen und den Filialen helfen ein passendes Sortiment zusammenzustellen. Ansonsten sollen die Standorte aber unabhängig voneinander sein. Gesellschafter sollen die Frauen werden, die in den Schleckerläden beschäftigt waren. Für ein tragfähiges Geschäftsmodell ist die örtliche Unterstützung unabdingbar.

g) Unterstützung von Startphasen und bei Gemeinschaftsaktionen von Nahversorgern.

Die Stadtverwaltung unterstützt vor allem Initiativen aus den Stadtteilen und leistet Unterstützung bei der Entwicklung alternativer lokaler bzw. regionaler Versorgungsangebote. Darüber hinaus regt die Stadtverwaltung alternative Versorgungsangebote im Be-

¹⁸¹ Stadtteilrahmenplan Schlierbach - Teil 2, Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge, Heidelberg 2004, Seite 41. Anlage 1 zur Drucksache: 0196/2004/BV.

darfsfall an. Die Voraussetzung für das Gelingen ist meist die Akzeptanz aus dem Stadtteil.

Wochenmärkte

Aus den Rückmeldungen der Bezirksbeiräte hat sich ergeben, dass ein grundsätzlicher Bedarf an Optimierung der Wochenmärkte vorhanden und ein bedeutendes Thema ist, die Nahversorgungssituation zu ergänzen bzw. zu verbessern.

Zur Einführung, Wiederbelebung oder auch quantitativen und qualitativen Verbesserung des vorhandenen Angebots des Wochenmarkts in den einzelnen Stadtteilen sollten daher die Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements beim Bürgeramt beibehalten bzw. möglichst ausgeweitet werden (z.B. auch Mittel für Öffentlichkeitsarbeit).

Aufwertung von Standorten

Die Präsentation der Ware obliegt den einzelnen Geschäften und Betrieben. Die Attraktivität des öffentlichen Raums und seine Funktionalität sind Stellschrauben, an denen die Stadt drehen kann. Hierunter sind die verkehrliche Erreichbarkeit der Einzelhandels- bzw. Nahversorgungseinrichtungen zu verstehen, genauso wie das Angebot an Parkmöglichkeiten, Fahrradabstellanlagen und an einem Fahrradwegeausbau. Zur Verbesserung der Situation dienen deshalb auch Maßnahmen, die den öffentlichen Raum aufwerten.

Die Qualität und Größe der Standorte ist für die Betriebe ebenso von entscheidender Bedeutung. Auch hier ist die Stadtverwaltung bestrebt, die Möglichkeiten, durch die eine Verbesserung der Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten herbeigeführt werden kann, auszuschöpfen. Ein engmaschiges Netz an Nahversorgung ist auch Teil des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“. Es dient der Vermeidung von Verkehr und fördert den Umweltverbund. Hier sei auch auf den Heidelberger „Masterplan Klimaschutz 100%“ verwiesen, der sich momentan in der Entwicklung befindet.

Mobilitätsunterstützung

Die Stadtverwaltung unterstützt und begleitet auch Initiativen, die nicht ausschließlich darauf hinauslaufen, den Lebensmittelbetrieb in die fußläufige Erreichbarkeit der Bürger zu bringen, sondern auf eine Mobilisierung des Bürgers hin zum Lebensmittelbetrieb. Durch die nachfolgend genannten Möglichkeiten kann im Bedarfsfall die Nahversorgung durch Mobilitätsunterstützung gewährleistet werden:

- Fahrgemeinschaften
- Installierung fester Carsharing Stationen an den betroffenen Standorten in den Stadtteilen
- ÖPNV Bonus, bspw. Kurzstreckentickets.

8. Bewertung für die Gesamtstadt und die Stadtteile

Das Gesamtkonzept der einzelnen Stadtteile, die sich aus den Aussagen des externen Gutachtens, den Einschätzungen der Stadtverwaltung und den Anregungen aus den einzelnen Stadtteilen ergibt, wird im Folgenden tabellarisch präsentiert. Auf Grundlage der Bewertungen für die Heidelberger Stadtteile wurden auf den jeweiligen Standort zugeschnittene Maßnahmen entwickelt.

Bewertung der Stadtteile

Für die Stadtteile wurde über die Kennzahl „Nahversorgungsanteil“¹⁸² eine Wertung in drei Kategorien vorgenommen:

Nahversorgungsanteil	Bewertung	Kategorie
0 % bis 40 %	keine bis unzureichende fußläufig erreichbare Versorgung	 rot
41 % bis 89 %	mittlere fußläufig erreichbare Versorgung	 gelb
90 % und mehr	gute fußläufig erreichbare Versorgung	 grün

Die angesetzten Grenzen orientieren sich am gesamtstädtischen Durchschnittswert des Nahversorgungsanteils. Dieser beträgt unter Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe 82 % und unter Berücksichtigung der Lebensmittelbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 200 m², 75 %.¹⁸³

Wichtig bleibt dabei festzuhalten, dass diese Kennzahlen eine kalkulierte Bewertung der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten darstellen. Die quantitative und qualitative Beurteilung der Angebote, z.B. die Größe und die Zusammensetzung der Verkaufsflächen (Branchenvielfalt, Sortimentstiefe), bedurften einer gesonderten Prüfung, wie sie in den vorstehenden Kapiteln ausführlich dargestellt wurde.

¹⁸² Anhand der Kennzahl „Nahversorgungsanteil“ wird der Anteil der Bevölkerung errechnet, welcher sich in einer fußläufigen Entfernung von 500 m versorgen kann.

¹⁸³ Gutachten Dr. Acocella, Seite 35ff.

Qualitative Bewertung

Eine wesentliche Bedeutung kommt der qualitativen Ermittlung und Bewertung des Angebots zu. Eine fußläufig gut erreichbare Versorgung beinhaltet nicht zwingend eine gute Versorgung in Bezug auf die vorhandene Branchenvielfalt und Sortimentstiefe.

Die prozentualen Nahversorgungsanteile als Ausgangskennzahl der Bewertung bedürfen daher der Überprüfung unter qualitativen Gesichtspunkten.

Diese qualitative Bewertung erfordert Augenmaß, durch Experten gestützten Sachverstand und politische Wertung.

Deshalb wurde bei jedem Standort überprüft, ob das errechnete Resultat zu einem schlüssigen und tragfähigen Ergebnis führt, auch im Hinblick auf und unter Berücksichtigung von Betriebseröffnungen und Schließungen nach dem Erhebungszeitraum. Dadurch kann die farbliche Gesamtbewertung in manchen Stadtteilen von der – ansonsten auch zu starren – Kennzifferbeurteilung abweichen.

Aus dieser Gesamtbewertung heraus wurden aus dem Instrumentenkasten für jeden Stadtteil entsprechende individuelle Vorschläge für Maßnahmen entnommen, zu spezifischen Handlungsschritten entwickelt und priorisiert.

Priorisierung der Maßnahmen

Die in Kapitel sieben dargelegten Maßnahmen, Instrumente und Möglichkeiten der Stadtverwaltung kommen in der Betrachtung der einzelnen Stadtteile zum Einsatz. Je nach individueller Nahversorgungssituation werden Handlungsempfehlungen ausgesprochen und einzelne Maßnahmen spezifisch angewendet.

Dabei wird unterschieden in die

- zwei wichtigsten Maßnahmen,
- den weiteren wichtigen Maßnahmen und
- den weiteren allgemeinen Maßnahmen

zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im jeweiligen Stadtteil.

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen werden in der tabellarischen Gesamtdarstellung nicht alle aufgeführt. Hier erfolgt ein ergänzender Verweis auf Kapitel 7.1., da diese analog für die Stadtteile angewendet werden.

Wesentliches Bestreben des Nahversorgungskonzeptes ist es, ein Angebot zu schaffen und zu erhalten, das dem ermittelten Bedarf entspricht.

Weiterhin ist zu beachten, dass alle Kennzahlen auf der Einzelhandelserhebung durch das Büro Dr. Acocella im Januar 2010 basieren. Wesentliche Änderungen seither sind in den Fußnoten bis einschließlich September 2012 berücksichtigt.

8.1. Heidelberg Gesamtstadt

Einwohnerzahl*	133.763	
Anzahl der Lebensmittelbetriebe ¹⁸⁴	50	
Verkaufsfläche in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 72.425 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 47.425 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 541 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 355 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 55 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 50 %
Nahversorgungsanteil in Prozent	82 % (bei Berücksichtigung aller Lebensmittelbetrie- be)	75 % (bei Berücksichtigung der Lebens- mittelbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 200 m)

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk

Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Zusammenfassend lässt sich die Nahversorgungssituation im Wesentlichen wie folgt darstellen:

- In Heidelberg ist bezogen auf die Lebensmittelbetriebe eine kleinteilige Struktur festzustellen. Mehr als 60% der Betriebe sind nicht großflächig.
- Ein Großteil der kleinen Lebensmittelbetriebe befindet sich in integrierter Lage, vor allem im zentralen Bereich. Sie tragen somit im hohen Maße zur fußläufigen Nahversorgung bei.
- Heidelberg besitzt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (bis auf Blumen / Zoo) rechnerische Vollversorgung. Daraus resultiert ein nur sehr geringer quantitativer, wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum.
- Das für die Nahversorgung besonders prägende Angebot der Sortimente Nahrungs- / Genussmittel und Drogerie / Parfümerie befindet sich zu einem überwiegenden Teil in nicht integrierter Lage und ist somit ohne bzw. mit geringer fußläufiger Nahversorgungsfunktion.
- Der überwiegende Teil der großflächigen Lebensmittelbetriebe hingegen befindet sich an einem nicht integrierten Standort und stellt eine deutliche Konkurrenz zu den Betrieben in integrierter Lage dar.
- Rund 40% der Betriebe sind akut oder latent in ihrem Fortbestand gefährdet. Dabei handelt es sich zu einem Großteil um kleine Betriebe im zentralen Bereich mit hoher Nahversorgungsfunktion.
- Bei Wegfall dieser Angebote würde es zu einer signifikanten Verringerung des Nahversorgungsanteils kommen. Vor allem der Stadtteil Pfaffengrund wäre davon betroffen.

¹⁸⁴ Gutachten Dr. Acocella, Seite 26 f. Wesentliche Veränderungen seither sind bei dem entsprechenden Stadtteil aufgeführt.

- Insgesamt ist der gesamtstädtische Nahversorgungsanteil im Vergleich zu anderen Städten leicht unterdurchschnittlich. Im Wesentlichen liegt das an den deutlich unterversorgten Stadtteilen Schlierbach und Südstadt sowie an dem nicht nahversorgten nördlichen Bereich von Ziegelhausen.
- Die bereits bestehenden Planungen (z.B. Mathematikon, Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes im Kurfürstenhof, Entwicklung der Nahversorgungszentren in der Bahnstadt und in Rohrbach, etc.) tragen positiv zur Bewertung der zukünftigen Nahversorgungssituation bei.
- Die Potenziale und Chancen einer Verbesserung der Nahversorgungssituation im Zusammenhang mit dem Konversionsprozesses bieten positive Perspektiven.
- Im Bereich der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel fehlen durch die Betriebsaufgabe der Handelskette Schlecker einigen Geschäftszentren entsprechende Anbieter, so dass hier ein gewisser Versorgungsbedarf besteht.

Daraus lassen sich folgende Zielaussagen ableiten:

- Ziel 1: Sicherung der Nahversorgung durch Erhalt integrierter Nahversorgungsangebote.
- Ziel 2: Verbesserung der räumlichen Nahversorgung durch Neuansiedlungen an integrierten Standorten mit hoher fußläufiger Nahversorgungsfunktion.
- Immer zu beachten: Standortgerechte Dimensionierung (Relation Umsatz zu Einwohnerzahl im engeren Umfeld, i.d.R. 500 Meter-Umkreis).
- Immer zu beachten: Zu erwartende Auswirkungen von Neuansiedlungen und Erweiterungen auf bestehende sowie perspektivisch gewollte Nahversorgungsstrukturen.

Diese Ergebnisse werden im Folgenden auf Stadtteilebene vorgestellt.

8.2. Altstadt

Einwohnerzahl*	9.926	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁸⁵	Kurzfristiger Bedarf: 5.925 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 3.575 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 597 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 360 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 100 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 100 %
Nahversorgungsanteil in Prozent***	98 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Penny Markt, Rüdinger City-Markt (2x)
---	---------------------------------------

<p>Bewertung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Das in der Altstadt vorhandene Angebot gewährleistet die Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Stadtteil. • Das Angebot ist durch seine kleinteilige Struktur geprägt. • Der Lebensmitteldiscounter Penny Markt erfüllt nicht die Standortanforderungen heutiger, leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter, dennoch ist der Standort nicht als gefährdet einzuschätzen. • Die kleinteilige integrierte Lebensmittel-Nahversorgungsstruktur ist zu erhalten. • Das Wochenmarktangebot ist in Teilen ausbaufähig. • Mit der Schließung der Drogerie Müller in der Hauptstraße fehlt das Angebot im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie, vorwiegend im Osten der Altstadt.
<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelbetriebes am Standort Friedrich-Ebert-Anlage, entsprechend dem politischen Auftrag des Gemeinderates. (Innenstadtforum Einzelhandel, Empfehlungen zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels Drucksache 0098/2008/IV) • Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im östlichen Teil der Altstadt. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kontakt zu Hauseigentümern, Immobilienmaklern und Betreibern, um den Standort im Sinne einer qualifizierten Nahversorgung weiterzuentwickeln. • Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements. • Enger Kontakt zu der Werbegemeinschaft Pro Heidelberg sowie dem Stadtteilverein und Unterstützung der Geschäfte bei gemeinsamen Marketingaktionen.

¹⁸⁵ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erfassung: Schließung der Markthalle in der Galeria Kaufhof an der Hauptstraße (Mai 2012). Daher Standortverlagerungen: Olivenbaum jetzt im Darmstädter Hof Centrum, Käseladen jetzt in der Plöck und der Früchtekorb jetzt in der Neugasse.

Nicht erhoben wurde: Lehnert Volker Fruchtmarkt (Obere Neckarstr. 23). Neuansiedlung Supermarkt Bawan (Untere Str. 23), Umsiedlung: Post von der Grabengasse 14 in die Plöck 91.

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:

- Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

8.3. Bergheim

Einwohnerzahl*	6.872	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁸⁶	Kurzfristiger Bedarf: 8.100 m ²	Nahrungs-/Genussmittel**: 5.325 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 1.179 m ²	Nahrungs-/Genussmittel: 775 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: rd. 85%	Nahrungs-/Genussmittel: rd. 85%
Nahversorgungsanteil in Prozent***	100 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe

Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²) ¹⁸⁷	Lidl, Anatolia Markt, Alnatura, Aldi, Delikatessa, Rewe-City
--	--

<p>Bewertung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Bergheim besitzt in weiten Teilen eine sehr gute Nahversorgungsstruktur. Besonders im Überlappungsbereich zur Altstadt ist ein vielfältiges und hochwertiges Angebot vorhanden. Die Nahversorgungsdichte nimmt im westlichen Teil des Stadtteils deutlich ab. Der Wochenmarkt auf dem Alfons-Beil-Platz / St. Albertus-Kirche dient in der Sommerzeit an Samstagen, auch wenn er mit einem Marktstand ein schwaches Angebot aufweist, als eine Ergänzung zum stationären Nahversorgungsangebot. Der Lidl (Alte Eppelheimer Straße) wird in seinem Fortbestand als gefährdet eingeschätzt. Am Standort gibt es Entwicklungsperspektiven. Die Entwicklung der Markthalle (Altes Hallenbad) in der Poststraße erweitert das nahversorgungsrelevante Angebot. Die Umsiedlung des Bio-Supermarktes (Alnatura) von der Bergheimer Straße in das Alte Hallenbad im Zuge der Markthallenentwicklung erweitert das Nahversorgungsangebot. Die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in der Bahnstadt (Baufeld C5) bietet auch für den westlichen Teil von Bergheim eine fußläufige Versorgungsfunktion. Die geplante Ansiedlung (ab Ende 2013) eines großflächigen Supermarktes im „Kurfürstenhof“ zwischen Bahnhofstraße / Kurfürsten-Anlage (Weststadt) übernimmt in Zukunft aufgrund seiner räumlichen Nähe fußläufige Versorgungsfunktion für den östlichen Teil Bergheims.
<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Versorgungsoptimierung des westlichen Teils von Bergheim (insbesondere Lidl) durch Kontaktpflege zu Eigentümern und Marktteilnehmern. Verbesserung der Wegefunktionen zwischen dem westlichen Teil Bergheims

¹⁸⁶ Aufgrund der Umsiedlung Alnatura von der Bergheimer Straße in die Markthalle (Altes Hallenbad), ist hier die Verkaufsfläche der Bergheimer Straße in der Erhebung berücksichtigt.

¹⁸⁷ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Neuansiedlung eines Müller Ende 2013 mit 2.500 m² Verkaufsfläche am Bis-marckplatz, Sortimente: Drogerie, Schreibwaren, Spielsachen, Multimedia und Grundsoriment an Haushaltswaren.

und dem zukünftigen Nahversorgungsschwerpunkt (Baufeld C5) in der Bahnstadt durch Verkehrsplanung und Wegeführung.

Die weiteren wichtigen Maßnahmen:

- Verbesserung der Erreichbarkeit zwischen Bergheim und Weststadt durch Neuordnung der Kurfürsten-Anlage zwischen Römerkreis und Rohrbacher Straße mit Querungshilfen in Nord / Süd-Richtung.
- Erhalt der vorhandenen Nahversorgungsstruktur im östlichen Bereich Bergheims.
- Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebotes im westlichen Bereich Bergheims ist sinnvoll und wünschenswert.

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:

- Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

8.4. Weststadt

Einwohnerzahl*	12.541	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁸⁸	Kurzfristiger Bedarf: 8.900 m ²	Nahrungs-/Genussmittel**: 5.650 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 710 m ²	Nahrungs-/Genussmittel: 451 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 58 %	Nahrungs-/Genussmittel: rd. 70 %
Nahversorgungsanteil in Prozent***		94 %

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Kaufland, Penny Markt, Alnatura, Netto, Bio Markt Füllhorn, Supermarkt in der Schillerstraße
---	--

<p>Bewertung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Die Weststadt besitzt ein kleinteiliges und hochwertiges Nahversorgungsnetz. Dieses wird ergänzt um den Wochenmarkt auf dem Wilhelmsplatz. Diese Angebote sind Treffpunkte und eine wichtige Art der Kommunikation für die Weststädter. Geringe Teile des Stadtteils besitzen keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Das Gebiet der Alten Stadtgärtnerei ist nicht fußläufig versorgt. Das Angebot in der Weststadt übernimmt für die angrenzenden Stadtteile Südstadt und Bergheim Versorgungsfunktion. Die Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes im „Kurfürstenhof“ zwischen Bahnhofstraße / Kurfürsten-Anlage erweitert das nahversorgungsrelevante Angebot. Dabei besitzt es auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für Teile Bergheims. Die kleinteilige Versorgungsstruktur in der Bahnhofstraße ist so tragfähig, dass durch die geplante Ansiedlung (ab Ende 2013) des Supermarktes mit vollem Sortiment im „Kurfürstenhof“ mit keinen negativen Folgewirkungen zu rechnen ist. Wesentlich für die Nahversorgung in der Weststadt ist der Erhalt der gewachsenen Versorgungsstruktur.
<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Unterstützung bei der Ansiedlung des Supermarktes mit vollem Sortiment (Edeka) im „Kurfürstenhof“. Ansiedlung ergänzender kleinteiliger Geschäfte im Kurfürsten-Carré mit Betrieben wie z.B. Bäckerei, Café, Drogerie. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements.

¹⁸⁸ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Neuordnung der Stadtteilgrenzen Weststadt/Bahnstadt, daher Veränderung Betriebsverteilung und Verkaufsflächenangaben. Aldi und Serpa-Markt befinden sich inzwischen im neuen Stadtteil Bahnstadt. Pronto-Lebensmittel Import-Export GmbH in Bestandserhebung berücksichtigt, heute Bahnstadt, hat geschlossen. Alnatura ist Nachfolger von nah und gut.

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Erhalt und Sicherung der kleinteiligen Angebote im Bereich Schillerstraße / Römerstraße.• Verbesserung der Erreichbarkeit - insbesondere Bergheim-Ost – durch Neuordnung der Kurfürsten-Anlage zwischen Römerkreis und Rohrbacher Straße mit Querungshilfen in Nord / Süd-Richtung. |
|--|--|

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:

- Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

8.5. Handschuhsheim

Einwohnerzahl*	17.003	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁸⁹	Kurzfristiger Bedarf: 9.425 m ²	Nahrungs-/Genussmittel** 7.050 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 554 m ²	Nahrungs-/Genussmittel: 415 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: rd. 35 %	Nahrungs-/Genussmittel: rd. 30 %
Nahversorgungsanteil in Prozent***	94 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Rewe, Aldi, Lidl, Biomarkt Füllhorn, Penny Markt, Fair und Quer, nahkauf
---	--

	<p>Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handschuhsheim ist rechnerisch vollversorgt. • Die unter Versorgungsaspekten ungünstige Agglomeration von großflächigen Lebensmittelbetrieben im Gewerbegebiet Nord und damit in Randlage zur Wohnbebauung übernimmt nur eine eingeschränkte fußläufige Versorgungsfunktion. • Die hohe Attraktivität des Wochenmarktes auf dem Platz vor der Tiefburg, auch über die Stadtteilgrenze hinaus, ergänzt das nahversorgungsrelevante Angebot. • Die in integrierter Lage ansässigen Lebensmittelbetriebe übernehmen eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion. Sie bieten die wohnortnahe Grundversorgung für einen sehr großen Teil der Bevölkerung. • In den integrierten Bereichen des Stadtteils ist ein kleinteiliges und hochwertiges, über die Grundversorgung hinausgehendes Angebot an Spezial- und Lebensmittelfachgeschäften vorhanden. Diese tragen zur besonderen Qualität des Stadtteils bei. • Verkauf von eigenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen in Hofläden im Handschuhsheimer Feld. • Wesentlich für Handschuhsheim ist der Erhalt der kleinteiligen Nahversorgungsstruktur.
Maßnahmen	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Erreichbarkeit der nahversorgungsrelevanten Angebote im Gewerbegebiet Nord. Derzeit: Verkehrsuntersuchung für eine optimierte Erschließung des Gewerbegebiets Im Weiher. • Erhalt und möglichst Stärkung der Nahversorgungsstruktur am Hans-Thoma-Platz. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Enger Kontakt zum örtlichen Handwerker- und Gewerbeverein sowie Unter-

¹⁸⁹ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Supermarkt im Felde und Getränkemarkt in der Kriegsstraße wurden bei der Erhebung berücksichtigt, sind mittlerweile geschlossen.

stützung der Vereine und Geschäfte bei gemeinsamen Marketingmaßnahmen für den Stadtteil.

- Aufwertung der Standortqualität im Ortskern.
- Kontakt zu Hauseigentümern, Immobilienmaklern und Betreibern im Sinne einer qualifizierten Nahversorgung.

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:

- Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

8.6. Neuenheim

Einwohnerzahl*	12.711	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁹⁰	Kurzfristiger Bedarf: 2.225 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 1.650 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 175 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 130 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 98 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 97 %
Nahversorgungsanteil in Prozent ***	66 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe

Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Lidl, Rewe-City
---	-----------------

Bewertung ¹⁹¹ 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Versorgungsschwerpunkt in Neuenheim konzentriert sich auf die Brückenstraße und die angrenzenden Seitenstraßen. • Im oben genannten Bereich ist eine kleinteilige, vielfältige und hochwertige Einzelhandelsstruktur vorhanden, die eine für den Stadtteil besonders prägende Atmosphäre schafft. • Der südöstliche Bereich des Stadtteils entlang der Neuenheimer Landstraße und der Bereich Neuenheims östlich der Berliner Straße weisen teilweise erhebliche Nahversorgungslücken auf. • Durch die Wiedereröffnung des Lebensmittelbetriebes in der Ladenburger Straße (Rewe-City) hat sich die Versorgungssituation in diesem Bereich deutlich verbessert. • Das Wochenmarktangebot auf dem Marktplatz Neuenheim ergänzt das nahversorgungsrelevante Angebot und besitzt dabei Ausstrahlungskraft über die Stadtteilgrenzen hinaus. • Das Neuenheimer Feld besitzt kein adäquates Nahversorgungsangebot. • Der Lidl (Brückenstraße) verfügt nicht über die marktübliche Verkaufsfläche heutiger leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter. Eine Verlagerung des Betriebes, ist bei einem geeigneten Ersatzstandort nicht auszuschließen bzw. zu erwarten. • Wesentlich für Neuenheim sind der Erhalt und die Stärkung der Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums im Bereich der Brückenstraße / Seitenstraßen und die Schließung der Nahversorgungslücken.
Maßnahmen	<u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Zuge der Entwicklung in der Berliner Straße (Mathematikon). • Aktivitäten zum Erhalt der Geschäfte im Bereich der Brückenstraße / Ladenburger Straße und Schröderstraße – Aktive Bestandspflege.

¹⁹⁰ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Eröffnung Rewe-City in der Ladenburger Straße, Mitte 2011. Betrieb wurde nicht erhoben. Schließung Schlecker Ladenburger Str. 26.

¹⁹¹ Die Bewertung Neuenheims wird durch die Entwicklung an der Berliner Straße (Mathematikon) besser zu beurteilen sein.

Die weiteren wichtigen Maßnahmen:

- Erhalt des Nahversorgungsangebots am Standort Lidl, im Notfall Suche nach alternativen Betreibern.
- Im Rahmen der Entwicklung der Berliner Straße (Mathematikon): Anregung an den geplanten Supermarkt mit vollem Sortiment zur vertieften Aufnahme von (lokalen) Bioprodukten im Sortiment.
- Prüfung von Möglichkeiten zur Einführung einer Postdienstleistung im Rahmen der Entwicklung in der Berliner Straße (Mathematikon).

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:

- Kontakt zum örtlichen Stadtteilverein und Unterstützung des Vereins und der Geschäfte bei gemeinsamen Marketingmaßnahmen für den Stadtteil.
- Kontakt zu Hauseigentümern, Immobilienmaklern und Betreibern.
- Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

8.7. Schlierbach

Einwohnerzahl*	3.230	
Verkaufsfläche in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 100 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 50 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 31 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 15 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 100 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 100 %
Nahversorgungsanteil in Prozent ***	23 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Keine
---	-------

	<p>Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> Schlierbach ist unterversorgt. Das „Schlierbacher Schiff“ ist als Bäckerei mit ergänzendem Sortiment der einzige Anbieter in integrierter Lage.¹⁹² Der Stadtteil verfügt über kein adäquates Nahversorgungsangebot. Das Nachfragepotenzial für einen modernen Anbieter ist zu gering. Das nahversorgungsrelevante Angebot benachbarter Stadtteile (insbesondere Ziegelhausen) übernimmt wichtige Versorgungsfunktion für die Einwohner Schlierbachs. Mit gut 3.000 Einwohnern und einer bandartigen Siedlungsstruktur sowie der vorherrschenden topografischen Verhältnisse verfügt Schlierbach über nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten für die Ansiedlung eines modernen leistungsfähigen Lebensmittelbetriebes. Alternative Versorgungsformen (z.B. Genossenschaftsläden, mobile Versorgung, KOMM-IN) könnten das nur rudimentäre Nahversorgungsangebot verstärken.
<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Suche nach geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes mit Fokus auf die Schlierbacher Landstraße (B37). Bei freiwerdenden Flächenoptionen Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen. Realisierung erst langfristig möglich. Initiativen zu alternativen Versorgungsformen anregen und bei Interesse begleiten. Prüfung der Entwicklung eines mobilen Versorgungsangebotes. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Stärkung des derzeit vorhandenen Versorgungsangebots. Unterstützung weiterer lokaler Initiativen aus dem Stadtteil zur Verbesserung der Nahversorgung. <p><u>Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

¹⁹² Mit der Wiedereröffnung am 1. August 2012, hat der neue Pächter sein Nahversorgungsangebot erweitert.

8.8. Ziegelhausen

Einwohnerzahl*	9.029	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁹³	Kurzfristiger Bedarf: 2.750 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 2.225 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 305 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 246 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 66 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 62 %
Nahversorgungsanteil in Prozent ***	41 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Frischemarkt Kapp, Aldi
---	-------------------------

Bewertung 	<ul style="list-style-type: none"> • Das nahversorgungsrelevante Angebot in Ziegelhausen konzentriert sich im Bereich der Kleingemünder Straße und entlang der Peterstaler Straße, im Süden des Stadtteils. • Das Angebot im Bereich der Kleingemünder Straße ist hochwertig und kleinteilig. • Ergänzend bietet der Wochenmarkt auf dem „Kucheblech“ eine Auswahl an frischen Produkten. • Der Klosterhofladen bietet regional erzeugte Produkte an. • Aufgrund der Konzentration des Angebotes im Süden, der bandartigen Siedlungsstruktur und einem in Randlage zur Wohnbebauung ansässigen Lebensmitteldiscounters, besitzen weite Teile des Stadtteils keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. • Das Angebot übernimmt wichtige Versorgungsfunktion für Teile der Bevölkerung des benachbarten Stadtteils Schlierbach. • Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes (besonders im nördlichen Bereich) ist aus Nahversorgungsaspekten zu begrüßen und ist bei vorhandenem Flächenpotenzial zu realisieren. • Wesentlich für Ziegelhausen ist der Erhalt der integrierten Versorgungsstrukturen.
Maßnahmen	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Initiativen zu alternativen Versorgungsformen anregen und bei Interesse begleiten. Prüfung der Entwicklung eines mobilen Versorgungsangebotes. • Erhalt und Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsangebots. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements. • Installation weiterer Fahrradständer vor dem Lebensmittelbetrieb Frischemarkt Kapp. • Unterstützung lokaler Initiativen aus dem Stadtteil zur Verbesserung der Nahversorgungssituation.

¹⁹³ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Schließung Schlecker im Neckarweg 2.

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:

- Enger Kontakt zum Stadtteilverein und Unterstützung des Vereins und der Geschäfte bei gemeinsamen Marketingmaßnahmen für den Stadtteil.
- Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

8.9. Boxberg

Einwohnerzahl*	3.983	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁹⁴	Kurzfristiger Bedarf: 700 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 450 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 176 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 113 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 100 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 100 %
Nahversorgungsanteil in Prozent ***	83 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Ihre-Kette-Markt
---	------------------

	<p>Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Versorgungsschwerpunkt im Stadtteil Boxberg konzentriert sich auf den Grundbedarf. • Durch die Wiedereröffnung des Ihre-Kette-Marktes verfügt der Stadtteil über den für die Nahversorgung besonders wichtigen Lebensmittelbetrieb. Dieser weist jedoch eine unterdurchschnittlich kleine Verkaufsfläche und ein begrenztes Angebot auf. • Die fußläufige Erreichbarkeit des Iduna-Centers ist nicht aus jedem Teil gleichermaßen (gut) gegeben. • Die Angebote im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd übernehmen wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Boxbergs. • Gegenüber des Erhebungszeitraumes (2010) befinden sich im Iduna-Center inzwischen mehrere Leerstände, so dass das nahversorgungsrelevante Angebot zurückgegangen ist. • Perspektivisch mögliche Verkaufsflächenerweiterungen scheiterten in der Vergangenheit an der uneinheitlichen Position der Eigentümer hierüber und scheinen auch in Zukunft nicht realisierbar. Das Eigentumsrecht verhindert Entscheidungen, daher sind die Unterstützungsmöglichkeiten beschränkt und die weitere Entwicklung ist restriktiv zu bewerten. • Wesentlich für den Stadtteil sind der Erhalt und die Stärkung des bestehenden Angebotes.
<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Initiativen zu alternativen Versorgungsformen anregen und bei Interesse begleiten. Prüfung der Entwicklung eines mobilen Versorgungsangebotes. • Enger Kontakt und aktive Betreuung der Betriebe und Eigentümer vor Ort. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung lokaler Initiativen aus dem Stadtteil zur Verbesserung der Nahversorgung. <p><u>Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreie Zugänge zum Iduna-Center ermöglichen.

¹⁹⁴ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Schließung Schlecker im Iduna-Center.

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen. |
|--|---|

8.10. Emmertsgrund

Einwohnerzahl*	6.537	
Verkaufsfläche in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 1.025 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel** 800 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 157 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 122 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 93 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 91 %
Nahversorgungsanteil in Prozent ***		87 %

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	nahkauf (AQB-Supermarkt)
---	--------------------------

	<p>Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Versorgungsschwerpunkt im Stadtteil Emmertsgrund konzentriert sich auf den Grundbedarf. • Positiv ausgewirkt hat sich der seit 2007 bestehende Integrationsmarkt „nahkauf“ im Forum 5. Er bietet bereits eine mobile Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs an. Der Einkaufs-Lieferdienst ist allerdings noch wenig bekannt im Stadtteil. • Das nahversorgungsrelevante Angebot im zentralen Bereich des Stadtteils (Forum 5) ist nicht aus jedem Teil des Stadtteils gleichermaßen gut fußläufig zu erreichen. Besonders der Norden des Emmertsgrundes ist vor diesem Hintergrund schlecht versorgt. Insbesondere für ältere und weniger mobile Menschen stellen die topografischen Verhältnisse und die fußläufige Erreichbarkeit eine große Herausforderung dar. • Der Erhalt des derzeitigen Versorgungsangebotes im Stadtteil ist zwingend erforderlich. • Die Angebote im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Emmertsgrundes.
<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Initiativen zu alternativen Versorgungsformen, ggfs. gemeinsam mit den bereits handelnden Akteuren (AQB) prüfen und bei Interesse begleiten.¹⁹⁵ Prüfung der Entwicklung eines mobilen Versorgungsangebotes. • Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums im Forum 5: östlich des Wohn- und Geschäftshauses Forum 5 sollen dazu – soweit möglich – die Außenflächen neu geordnet und ebenerdige und ohne Überqueren der Straße erreichbare Kundenparkplätze angelegt werden.¹⁹⁶ <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Enger Kontakt und aktive Betreuung der Betriebe vor Ort. • Unterstützung lokaler Initiativen aus dem Stadtteil zur Verbesserung der

¹⁹⁵ Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik der: Integriertes Handlungskonzept Emmertsgrund, Teil 2 der Fortschreibung, Heidelberg 2012, Seite 84. Anlage 1 zur Drucksache: 0225/2012/BV.

¹⁹⁶ ebd., Seite 83

Nahversorgung.

- Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements zur Wiedereinführung eines Wochenmarktes.
- Unterstützung bei Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit des bereits vorhandenen Einkaufs-Lieferdienstes im Rahmen des Stadtteilmanagements.

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:

- Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

8.11. Rohrbach

Einwohnerzahl*	15.224	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁹⁷	Kurzfristiger Bedarf: 15.475 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 11.575 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 1.016 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 760 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 22 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 23 %
Nahversorgungsanteil in Prozent***		96 %

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe

Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Kaufland, Istanbul Supermarkt, Netto, Penny Markt, Aldi, Lidl, Rewe
---	---

	<p>Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rohrbach besitzt bezogen auf die Verkaufsfläche das größte Angebot in Heidelberg. Zurückzuführen ist das in erster Linie auf eines von insgesamt zwei in Heidelberg vorhandenen SB-Warenhäusern im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd. • Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche in Rohrbach liegt in nicht integrierter Lage. • Die Betriebe in integrierter Lage gewährleisten dennoch eine für den Großteil der Bevölkerung fußläufige Nahversorgung. Dabei ist das Angebot durch kleinteilige und hochwertige Angebote geprägt. • Ergänzendes Angebot an frischen Produkten durch den Wochenmarkt an der Rathausstraße. • Das Angebot wird durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums zwischen der Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße deutlich erweitert. • Durch die geplante Fußgänger- und Radwegbrücke, welche die Stadtteile Rohrbach und Kirchheim im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums verbindet, können erhöhte Kaufbeziehungen zwischen Rohrbach und Kirchheim entstehen. Die Realisierung der geplanten Fußgänger- und Radwegbrücke ist derzeit zurückgestellt. • Das nahversorgungsrelevante Angebot in Rohrbach übernimmt wichtige Versorgungsfunktion für den benachbarten Stadtteil Südstadt. Daneben besitzt gerade das Angebot im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd Ausstrahlungskraft über die Stadtteilgrenzen hinaus (z.B. Emmertsgrund und Boxberg). • Im Rahmen des geplanten Abzugs der US-militärischen Streitkräfte ergeben sich für den Stadtteil Chancen, die den derzeit teilweise isolierten Standort im Hasenleiser mit dem übrigen Stadtteilgebiet städtebaulich zusammenführen. • Wesentlich für Rohrbach ist der Erhalt des dichten Versorgungsnetzes sowie der integrierten Angebote. Die Umgestaltung von „Rohrbach-Markt“ wirkt
---	--

¹⁹⁷ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Neueröffnung Metzgerei Sommer im Juli 2012, Schließung Lebensmittelbetrieb Kramer und Schlecker Karlsruher Straße, Schließung Nasrat Nasratoullah Orientalische Lebensmittel.

	sich positiv auf die Belebung des Stadtteilzentrums aus.
Maßnahmen	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Bereich Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße für die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (Quartier am Turm) sowie der nördlich anschließenden Konversionsflächen in der Südstadt. • Umsetzung des Verkehrskonzeptes Rohrbach-Süd aus dem Jahr 2010 zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Gewerbegebiets Rohrbach-Süd und der dortigen Einzelhandelsbetriebe. (Drucksache 0315/2009/BV) <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements. • Enger Kontakt zum örtlichen Handwerker- und Gewerbeverein und die Unterstützung des Vereins und der Geschäfte bei gemeinsamen Marketingmaßnahmen für den Stadtteil. <p><u>Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

8.12. Südstadt

Einwohnerzahl*	4.051	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁹⁸	Kurzfristiger Bedarf: 250 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 250 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 62 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 62 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 100 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 100 %
Nahversorgungsanteil in Prozent***	33 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Keine
---	-------

<p>Bewertung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • In der Südstadt ist kein adäquates Nahversorgungsangebot vorhanden, der Stadtteil ist unterversorgt. Ein Bäckereibetrieb an der Rohrbacher Straße ist der einzige verbliebene Anbieter der Nahversorgung. • Die benachbarten Stadtteile Rohrbach und Weststadt übernehmen wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Südstadt. • Im Rahmen des geplanten Abzugs der US-militärischen Streitkräfte ergeben sich für den Stadtteil Chancen auf den freiwerdenden Flächen ein funktionsfähiges und leistungsstarkes Nahversorgungsangebot anzusiedeln.
<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbringung der nahversorgungsrelevanten Interessen des Stadtteils in den Konversionsprozess zur Entwicklung eines leistungsfähigen Stadtteilzentrums mit kompetentem Vollversorger und ergänzenden Angeboten. • Identifizierung und Entwicklung des Standortes zu einem Nahversorgungsschwerpunkt. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Begleitende Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des zukünftigen Nahversorgungsschwerpunktes für Fußgänger und Fahrradfahrer. • Alle möglichen Begleitungsmaßnahmen zur Stabilisierung des zukünftigen Nahversorgungsschwerpunktes. • Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Bereich Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße für die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche insbesondere der nördlich angrenzenden Konversionsflächen. • Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements zur Wiedereinführung eines Wochenmarktes. <p><u>Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

¹⁹⁸ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Metzgerei Philipp wurde bei der Erhebung berücksichtigt, jedoch ab 30.09.2011 geschlossen.

8.13. Kirchheim

Einwohnerzahl*	15.748	
Verkaufsfläche in m ² ¹⁹⁹	Kurzfristiger Bedarf: 6.300 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 4.450 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 400 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 283 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: 83 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 95 %
Nahversorgungsanteil in Prozent***		90 %

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Rewe, nah und gut, Aldi, Lidl
---	-------------------------------

	<p>Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kirchheim weist insgesamt eine gute Nahversorgungsanlage auf. Das Nahversorgungsangebot konzentriert sich neben den vier großen Lebensmittelbetrieben auf den Ortskern entlang der Schwetzingen Straße. Der Stadtteil besitzt in weiten Teilen ein dichtes und leistungsfähiges Nahversorgungsnetz. Das vorhandene Angebot ist vielfältig und hochwertig. • Einige Bereiche des Stadtteils verfügen nicht über eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. • Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Rohrbach (zwischen Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße) und einer geplanten Fußgänger- und Radwegbrücke, welche die beiden Stadtteile in diesem Bereich miteinander verbindet, können erhöhte Kaufbeziehungen zwischen Rohrbach und Kirchheim entstehen. Die Realisierung der geplanten Fußgänger- und Radwegbrücke ist derzeit zurückgestellt. • Gemeinsame (Marketing-) Maßnahmen der örtlichen Vereine und Geschäfte sowie der Stadtverwaltung haben zur Verbesserung der Situation nach dem Straßenbahnbau geführt. • Wesentlich für Kirchheim ist der Erhalt der gewachsenen Versorgungsstruktur in integrierter Lage. • Hofläden (Kirchheimer Flur), der Wochenmarkt sowie der Bauernmarkt, ergänzen das Angebot mit regionalen Produkten.
<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstruktur im zentralen Bereich der Schwetzingen Straße. • Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten zum Erhalt der Nahversorgungsstandorte in der Breslauer Straße (nah und gut) und im Franzosengewann (Rewe). <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Enger Kontakt zum örtlichen Handwerker- und Gewerbeverein und dem Stadtteilverein sowie Unterstützung der Vereine und Geschäfte in Kirchheim bei gemeinsamen Marketingmaßnahmen für den Stadtteil.

¹⁹⁹ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Schließung Schlecker Schwetzingen Str. 44.

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Begleitung der sich inzwischen selbstorganisierten Qualitätsoffensive „Zuhause in Kirchheim“ und Unterstützung der handelnden Akteure. |
|--|--|

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen. |
|--|---|

8.14. Pfaffengrund

Einwohnerzahl*	7.479	
Verkaufsfläche in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 6.550 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel**: 4.775 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 876 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 683 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: rd. 12 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 9 %
Nahversorgungsanteil in Prozent***	91 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Kaufland, Netto
---	-----------------

Bewertung ²⁰⁰ 	<ul style="list-style-type: none"> • Pfaffengrund besitzt ein sehr hohes Verkaufsflächenangebot, das in erster Linie auf eines von zwei in Heidelberg ansässigen SB-Warenhäusern (Kaufland) zurückzuführen ist. Dieses befindet sich an einem nicht integrierten Standort an der Eppelheimer Straße und übernimmt nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktion. Diese große Verkaufsfläche hat Wirkung weit über die Stadtteilgrenzen hinaus. • Der im zentralen Bereich ansässige Lebensmitteldiscounter (Netto) gewährleistet die Versorgung der Bevölkerung mit dem Grundbedarf. Durch seine integrierte Lage und der damit einhergehenden fußläufigen Erreichbarkeit aus weiten Teilen des Stadtteils, besitzt er eine sehr hohe Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtteil. • Der Netto -Markt ist in seinem Fortbestand akut gefährdet. Sollte keine Neubautwicklung ermöglicht werden, droht eine Geschäftsaufgabe. Durch perspektivische Entwicklungsmöglichkeit am gleichen Standort (Kranichplatz), kann das Angebot in integrierter Lage gestärkt und ausgebaut werden. Er übernimmt zukünftig Magnetfunktion. • Ergänzend bietet der Wochenmarkt auf dem Gehweg am Kranichplatz entlang des Kranichwegs eine Auswahl an frischen Produkten. • Wesentlich für Pfaffengrund ist der Erhalt bzw. Ausbau der integrierten Nahversorgungsstruktur insbesondere auch für das neue Wohnen „Im Kranichgarten“. • Hofläden (Pfaffengrund-Ost) ergänzen das Nahversorgungsangebot mit regionalen Produkten.
Maßnahmen	<u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Aktive Unterstützung von Standortentwicklungen zum Erhalt des wichtigen Nahversorgungsstandortes in integrierter Lage im Bereich Kranichweg. Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit und Schaffung bauplanungsrechtlicher

²⁰⁰ Die Chance einer grünen Bewertung hat der Pfaffengrund bei gesicherter Nahversorgung im Bereich Kranichweg. Die abgestufte „gelbe“ Bewertung des Pfaffengrundes ist auf die Dominanz des SB-Warenhauses in nicht integrierter Lage zurückzuführen.

	<p>Voraussetzungen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ansiedlung ergänzender Angebote in der Ladenzeile des Kranichwegs wie z.B. Drogerie, Café. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Erhalt und Stärkung der bisherigen Nahversorgungsstrukturen.• Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements.• Mobilitätsunterstützung. <p><u>Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.
--	---

8.15. Wieblingen

Einwohnerzahl*	9.429	
Verkaufsfläche in m ² ²⁰¹	Kurzfristiger Bedarf : 4.675 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel:** 4.000 m ²
Verkaufsfläche je 1. 000 Einwohner in m ²	Kurzfristiger Bedarf: 496 m ²	Nahrungs-/ Genussmittel: 424 m ²
Integrierte Lage in Prozent	Kurzfristiger Bedarf: rd. 47 %	Nahrungs-/ Genussmittel: 42 %
Nahversorgungsanteil in Prozent***	73 %	

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010; ** inklusive Lebensmittelhandwerk, *** bezogen auf alle Lebensmittelbetriebe
Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Acocella, Januar 2010

Lebensmittelbetriebe(Betriebe > 100 m ²)	Rewe, Aldi, Fair und Quer, Netto
--	----------------------------------

<p>Bewertung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Das nahversorgungsrelevante Angebot in Wieblingen ist leistungsfähig, jedoch unter Nahversorgungsaspekten nicht optimal verteilt. • Der Ortskern weist ein nur schwaches und kleinteiliges nahversorgungsrelevantes Angebot in Ergänzung zu den drei großen Lebensmittelanbietern auf. • Die im Gewerbegebiet „Wieblingen West“ ansässigen Lebensmittelbetriebe bieten ein vielfältiges und leistungsfähiges Angebot. Sie übernehmen jedoch nur für einen Teil der Bevölkerung Versorgungsfunktion. Die fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums und des Gewerbegebiets „Wieblingen West“ ist nicht von überall möglich. • Der Lebensmitteldiscounter (Netto) in der Mannheimer Straße übernimmt wichtige Versorgungsfunktion und besitzt durch seine integrierte Lage hohe Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung (z.B. für das neue Wohngebiet „Wieblingen-Schollengewann“). • Wesentlich für Wieblingen sind der Erhalt und der Ausbau der integrierten Nahversorgungsangebote.
<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Ortskern und entlang der Mannheimer Straße. • Beratung des Eigentümers hinsichtlich einer Nachnutzung (im Hinblick auf Drogerie) des ehemaligen Rewe Standortes in der Maaßstraße 30. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Wegebeziehungen für Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen „Wieblingen-Schollengewann“ und der Mannheimer Straße in Höhe Netto. • Kontakt zum örtlichen Vereinen und dem Stadtteilverein sowie Unterstützung der Vereine und Geschäfte bei gemeinsamen Marketingmaßnahmen für den Stadtteil.

²⁰¹ Wesentliche Veränderung nach Ende der Erhebung: Schließung Schlecker Mannheimer Straße 284, Umsiedlung Rewe von Im Schuhmachergewann 2 in die Waldhofer Straße 17.

Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:

- Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

8.16. Bahnstadt

Einwohnerzahl*	164 – Ziel: 5.000 ²⁰²
----------------	----------------------------------

* Wohnbevölkerung zum 31.12.2010

Lebensmittelbetriebe (Betriebe > 100 m ²)	Aldi, Serpa-Markt
---	-------------------

Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • In Zukunft wird im neuen Stadtteil Bahnstadt durch den Zuzug neuer Bewohner sowie durch Schaffung neuer Arbeitsplätze ein erhöhter Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistung entstehen. • Mit der zukünftigen Entwicklung steigt der Handlungsbedarf in der Bahnstadt. • Für die Gewährleistung der Nahversorgung ist ein Nahversorgungszentrum am Standort des heutigen Lebensmitteldiscounters (Baufeld C5) geplant. Dabei handelt es sich um 5.700 m² Verkaufsfläche für den großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Scheck-In-Center und Aldi) und weitere kleinteilige Angebote für Einzelhandel und Dienstleistung. Insgesamt sind 7.500 m² Einzelhandelsfläche geplant. • Ein geplanter großflächiger Verbrauchermarkt wird durch seine besondere Qualität der angebotenen Waren, der Positionierung und seiner Dimensionierung, Ausstrahlungskraft über die Stadtteilgrenzen hinaus besitzen. • Das nahversorgungsrelevante Angebot des Nahversorgungszentrums wird Versorgungsfunktion für die übrigen Stadtteile übernehmen. Insbesondere für den westlichen Teil Bergheims stellt es eine fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeit dar.
Maßnahmen	<p><u>Die zwei wichtigsten Maßnahmen zur Entwicklung der Nahversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktiver Aufbau und Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungszentrums. • Schaffung von Urbanität, durch kleinstrukturierte Angebote entlang der Straße „Langer Anger“ bei einer an die perspektivische Größe der Bahnstadt angepassten Dimensionierung. <p><u>Die weiteren wichtigen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einführung eines Wochenmarktes im Rahmen der Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements. • Förderung und Entwicklung einer an den Bedarf der Bevölkerung angepassten Angebotsstruktur. <p><u>Die weiteren allgemeinen Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Weitere allgemeine Maßnahmen aus Kapitel 7.1. nach konkretem Bedarf im Rahmen der verfügbaren Ressourcen.

²⁰² Quelle: <http://heidelberg-bahnstadt.de/news/erster-einzugstag>.

Quellen

Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Nahversorgung in Bayern – Bedeutung – aktuelle Situation – Alternativen, GMA / Beratung und Umsetzung, Februar 2011

EHI Retail Institut (Hrsg.) (2007/2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz, Ausgabe 2008/2009, Köln, 2008

EHI Retail Institute (Hrsg.) (2009/2010): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz, Ausgabe 2009/2010, Köln, 2009

HDE, Handelsverband Deutschland (Hrsg.) (2011): Zahlenspiegel 2011, Berlin, 2011

Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (Hrsg.) (Katalog E, 1995): Katalog E. Begriffsdefinition aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 4. Auflage, Köln, 1995

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nord-Rhein-Westfalen (ILS NRW) Fachbereich Stadtentwicklung und Wohnungswesen (Hrsg.): Nahversorgung im Quartier, Dokumentation des 7. Fachgesprächs „Wohnungsunternehmen als Akteur in der integrierten Stadt(teil)entwicklung“ am 31. Mai 2007 Dortmund, Dortmund/Essen, 2007

Kühn, Gerd, (Difu-Paper, 2011): Einzelhandel in den Kommunen und Nahversorgung in Mitte- sowie Großstädten, Berlin, 2011

Richers, Hille (Aktivierende Befragung, 2003): Aktivierende Befragung. In: Ley, Astrid; Weitz, Ludwig (Hrsg.) Praxis Bürgerbeteiligung. Ein Methodenhandbuch. Arbeitshilfe für Selbsthilfe- und Bürgerinitiative Nr. 30, Bonn, 2003, S. 60-63

Selle, Klaus, (Bürgerorientierung, 2002): Bürgerorientierung in der Stadtentwicklung – Aufmerksamkeitszyklen, Kontinuität, Perspektiven. In: Pröhl, Marga; Sinning, Heidi; Nährlich Stefan (Hrsg.) Bürgerorientierte Kommunen in Deutschland Anforderungen und Qualitätsbausteine. Band 3: Ergebnisse und Perspektiven des Netzwerk CIVITAS. Gütersloh, 2002 S. 56-71

Selle, Klaus (Anwaltsplanung, 2003): Anwaltsplanung. In: Praxis Bürgerbeteiligung. Ein Methodenhandbuch. Arbeitshilfe für Selbsthilfe- und Bürgerinitiative Nr. 30, Bonn, 2003, S. 71-74

Steffen, Gabriele; Dr. Weeber, Rotraut (Studie, 2001): Das Ende der Nahversorgung? Studie zur wohnungsnahen Versorgung, Verband Region Stuttgart (Hrsg.), Stuttgart, 2001

Verwaltungsquellen der Stadt Heidelberg:

Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg (Hrsg.) (2008): Statistische Kurzmitteilung Nr. 43. Dezember 2008. Anlage 1 zur Drucksache: 0017/2009/IV. „Nahversorgung in den Heidelberger Stadtteilen“, Heidelberg, 2008

Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg: Integriertes Handlungskonzept Emmerstgrund, Teil 2 der Fortschreibung, Heidelberg 2012. Anlage 1 zur Drucksache: 0225/2012/BV

Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg: Stadtteilrahmenplan Schlierbach - Teil 2, Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge, Heidelberg 2004. Anlage 1 zur Drucksache: 0196/2004/BV.

Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg: Einzelhandelsstrukturuntersuchung Heidelberg 1997. Concepta, Gesellschaft für Markt- und Strategieberatung mbH und AGENDA, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung. Drucksache: 269/1997/BV.

Gesetze:

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Stadtentwicklung/Einzelhandelserlass_NRW.pdf , letzter Aufruf 25.03.2012

Gesetz über Baurecht (Baugesetzbuch – BauGB) vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414., zu-letzt geändert durch Art 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24.12.2008, BGBl. I S. 3018

Gesetz über die Raumordnung (Raumordnungsgesetz – ROG) vom 22.12. 2008, BGBl. I S. 2986., zu-letzt geändert durch Art. 4 Drittes Gesetz zur Änderung des EnergieeinsparungsG vom 28.03.2009, BGBl. I S. 643

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten-Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 , Az.: 6-2500.4/7.

<http://www.mvi.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/101189/>, letzter Aufruf 25.03.2012

Internetquellen:

Bürgerbeteiligung: http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/nn_1022060/DE/Wettbewerbe/NSPPProjektaufruf/projektaufruf__node.html?__nnn=true , letzter Aufruf: 25.12.2012

„Bürger kippen Stadthallenerweiterung“, <http://www.mrn-news.de/news/heidelberg-buerger-kippen-stadthallenerweiterung-26787>, letzter Aufruf: 25.03.2012

Definition Bürgerbeteiligung: <http://www.b-b-e.de/index.php?id=14333>, letzter Aufruf: 25.03.2012

Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung:

<http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1220287/index.html>

Statistik der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland. In: Pressekonferenz „Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2060“. am 18. November 2009 in Berlin:

https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2009/Bevoelkerung/Statement_Egeler_PDF.pdf?__blob=publicationFile, letzter Aufruf: 25.03.2012

Statistik der Entwicklung der Privathaushalte in Deutschland:

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001109004.pdf?__blob=publicationFile, letzter Aufruf: 25.03.2012