



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Anlage A 03: Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg
von Dr. Donato Acocella zur Drucksache: 0495/2012/BV**

**Nahversorgungsgutachten
für die Stadt Heidelberg**



Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer. pol. D. Acocella

Dipl.-Geogr. P. Helbig

Dipl.-Ing. I. Nagorny

Nürnberg/ Lörrach, 03.08.2012

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER NAHVERSORGUNGSENTWICKLUNG	4
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	4
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	4
2.1.2 Städtebauliche Wirkungen	7
3. SITUATION DES GRUND-/ NAHVERSORGUNGSRELEVANTEN EINZELHANDELS IN HEIDELBERG	9
3.1 METHODISCHES VORGEHEN - ERHEBUNG DER NAHVERSORGUNGSRELEVANTEN SORTIMENTE	9
3.1.1 Erhebung der nahversorgungsrelevanten Sortimente	9
3.1.2 Abgrenzung zentraler Bereiche	10
3.2 ANGEBOTSSITUATION IM KURZFRISTIGEN BEDARFSBEREICH AUF EBENE DER GESAMTSTADT UND DER STADTTEILE	12
3.2.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Gesamtstadt	12
3.2.2 Verkaufsflächen und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - differenziert nach Stadtteilen	16
3.2.3 Fazit: Angebot in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs auf gesamtstädtischer bzw. Stadtteilebene	24
3.3 STRUKTUR UND RÄUMLICHE VERTEILUNG DER LEBENSMITTELBETRIEBE SOWIE NAHVERSORGUNGSANTEIL	26
3.3.1 Struktur der Lebensmittelbetriebe und Verteilung nach Standorttypen	26
3.3.2 Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe und Nahversorgungsanteil	31
3.4 FAZIT: STRUKTUR UND RÄUMLICHE VERTEILUNG DER LEBENSMITTELBETRIEBE	39
4. ANGEBOTSSITUATION AUF EBENE DER NAHVERSORGUNGSBEREICHE	41
4.1 UNTERGLIEDERUNG DES STADTGEBIETS IN NAHVERSORGUNGSBEREICHE	41
4.2 BINDUNGSQUOTEN IN DEN SORTIMENTEN NAHRUNGS-/ GENUSSMITTEL/ LEBENSMITTELHANDWERK UND DROGERIE/ PARFÜMERIE - DIFFERENZIERT NACH NAHVERSORGUNGSBEREICHEN	44
4.3 NAHVERSORGUNGSANTEILE NACH NAHVERSORGUNGSBEREICHEN	49
4.4 FAZIT: ANGEBOTSSITUATION IN DEN NAHVERSORGUNGSBEREICHEN	51
5. BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTS AUS BETREIBERSICHT - EXPERTENGESPRÄCHE	53
5.1 METHODIK - EXPERTENGESPRÄCHE MIT BETREIBERN VON LEBENSMITTELBETRIEBEN	53
5.2 STANDORTANFORDERUNGEN DER BETREIBER VON LEBENSMITTELBETRIEBE	54
5.3 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER LEBENSMITTELBETRIEBE	56
5.4 FAZIT: ERGEBNISSE DER EXPERTENGESPRÄCHE	69
6. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND EMPFEHLUNGEN ZUR SICHERUNG UND VERBESSERUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION	71
7. BEURTEILUNG STÄDTEBAULICHER STANDORTFAKTOREN - ZENTRALE BEREICHE IN HEIDELBERG	77
7.1 NAHVERSORGUNGSBEREICH ALTSTADT	77



Zentraler Bereich Altstadt	78
7.2 NAHVERSORGUNGSBEREICH BERGHEIM/ WESTSTADT	84
Zentraler Bereich Bergheim	84
Zentraler Bereich Bahnhofstraße	89
Zentraler Bereich Rohrbacher Straße	94
7.3 NAHVERSORGUNGSBEREICH HANDSCHUHSHEIM/ NEUENHEIM	98
Zentraler Bereich Furtwänglerstraße	99
Zentraler Bereich Handschuhsheim	102
Zentraler Bereich Neuenheim	106
7.4 NAHVERSORGUNGSBEREICH SCHLIERBACH/ ZIEGELHAUSEN	111
Zentraler Bereich Ziegelhausen	111
7.5 NAHVERSORGUNGSBEREICH BOXBERG/ EMMERTSGRUND	115
Zentraler Bereich Boxberg	115
Zentraler Bereich Emmertsgrund	119
7.6 NAHVERSORGUNGSBEREICH ROHRBACH/ SÜDSTADT	124
Zentraler Bereich Freiburger Straße	125
Zentraler Bereich Rohrbach	128
7.7 NAHVERSORGUNGSBEREICH KIRCHHEIM	133
Zentraler Bereich Kirchheim	134
7.8 NAHVERSORGUNGSBEREICH PFAFFENGRUND	138
Zentraler Bereich Kranichweg	138
Zentraler Bereich Pfaffengrund	142
7.9 NAHVERSORGUNGSBEREICH WIEBLINGEN	146
Zentraler Bereich Wieblingen	146
GLOSSAR	151
ANHANG	155



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Verkaufsflächen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs nach Standorttypen.....	14
Abb. 2: Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs nach Standorttypen.....	15
Abb. 3: Größenklassen der Lebensmittelbetriebe	27
Abb. 4: Größenklassen der Lebensmittelbetriebe nach Standorttyp	28
Abb. 5: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der Lebensmittelbetriebe nach Standorttyp	29
Abb. 6: Verkaufsflächen und Umsatzanteile der Lebensmittelbetriebe nach Betriebsform.....	30
Abb. 7: Zukunftsfähigkeit der Lebensmittelbetriebe in Heidelberg nach Größenklassen.....	57
Abb. 8: Zukunftsfähigkeit der Lebensmittelbetriebe in Heidelberg nach Standorttypen	58



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Übersichtskarte der Abgrenzung der zentralen Bereiche sowie sonstiger Standorttypen	12
Karte 2: Verkaufsflächen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs nach Stadtteilen	17
Karte 3: Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarfsbereich nach Stadtteilen und Standorttypen	19
Karte 4: Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen.....	20
Karte 5: Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen - integrierte Standorte	21
Karte 6: Bindungsquoten im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Stadtteilen.....	22
Karte 7: Bindungsquoten im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Stadtteilen - integrierte Standorte	23
Karte 8: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe in Heidelberg	35
Karte 9: Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung durch Lebensmittelbetriebe (500 Meter-Radien).....	36
Karte 10: Nahversorgungsanteile auf Stadtteilebene - Lebensmittelbetriebe ab 200 qm Verkaufsfläche	38
Karte 11: Nahversorgungsanteile auf Stadtteilebene - alle Lebensmittelbetriebe...	39
Karte 12: Nahversorgungsbereiche.....	44
Karte 13: Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Nahversorgungsbereichen.....	45
Karte 14: Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Nahversorgungsbereichen - integrierte Standorte	46
Karte 15: Bindungsquoten im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Nahversorgungsbereichen.....	47
Karte 16: Bindungsquoten im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Nahversorgungsbereichen - integrierte Standorte	48
Karte 17: Nahversorgungsanteile auf Ebene der Nahversorgungsbereiche - Lebensmittelbetriebe ab 200 qm Verkaufsfläche.....	50
Karte 18: Nahversorgungsanteile auf Ebene der Nahversorgungsbereiche - alle Lebensmittelbetriebe	51
Karte 19: Übersichtskarte Zukunftsfähigkeit der Lebensmittelbetriebe.....	61
Karte 20: Nahversorgungsanteile (Betriebe ab 200 qm Verkaufsfläche) auf Ebene der Nahversorgungsbereiche ohne stark gefährdete Lebensmittelbetriebe...	62
Karte 21: Nahversorgungsanteile (alle Betriebe) auf Ebene der Nahversorgungsbereiche ohne stark gefährdete Lebensmittelbetriebe.....	63
Karte 22: Nahversorgungsanteile der Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 qm auf Ebene der Nahversorgungsbereiche.....	66
Karte 23: Nahversorgungsanteile der an integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetriebe auf Ebene der Nahversorgungsbereiche- alle Lebensmittelbetriebe	67
Karte 24: Nahversorgungsanteile der an integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetriebe auf Ebene der Nahversorgungsbereiche ohne stark gefährdete Betriebe - alle Lebensmittelbetriebe	69
Karte 25: Zentraler Bereich Altstadt	78
Karte 26: Zentraler Bereich Bergheim	85
Karte 27: Zentraler Bereich Bahnhofstraße	90
Karte 28: Zentraler Bereich Rohrbacher Straße	94



Karte 29:	Zentraler Bereich Furtwänglerstraße	99
Karte 30:	Zentraler Bereich Handschuhsheim.....	102
Karte 31:	Zentraler Bereich Neuenheim	107
Karte 32:	Zentraler Bereich Ziegelhausen	112
Karte 33:	Zentraler Bereich Boxberg	116
Karte 34:	Zentraler Bereich Emmertsgrund.....	120
Karte 35:	Zentraler Bereich Freiburger Straße.....	125
Karte 36:	Zentraler Bereich Rohrbach.....	129
Karte 37:	Zentraler Bereich Kirchheim	134
Karte 38:	Zentraler Bereich Kranichweg	139
Karte 39:	Zentraler Bereich Pfaffengrund	143
Karte 40:	Zentraler Bereich Wieblingen.....	147



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Verkaufsflächen und Umsätze im kurzfristigen Bedarfsbereich je Sortiment	13
Tab. 2:	Standanforderungen für Lebensmittelbetriebe nach Betriebsformen	56
Tab. 3:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Altstadt in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	79
Tab. 4:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Bergheim in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	86
Tab. 5:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Bahnhofstraße in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	91
Tab. 6:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Rohrbacher Straße in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs	95
Tab. 7:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Furtwänglerstraße in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs..	100
Tab. 8:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Handschuhsheim in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs	103
Tab. 9:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Neuenheim in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	108
Tab. 10:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Ziegelhausen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	112
Tab. 11:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Boxberg in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	117
Tab. 12:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Emmertsgrund in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	121
Tab. 13:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Freiburger Straße in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs	126
Tab. 14:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Rohrbach in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	130
Tab. 15:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Kirchheim in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	135
Tab. 16:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Kranichweg in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	140
Tab. 17:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Pfaffengrund in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	143
Tab. 18:	Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Wieblingen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs.....	148
Tab. A - 1:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Gesamtstadt.....	155
Tab. A - 2:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Altstadt	155
Tab. A - 3:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Bergheim.	156
Tab. A - 4:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Weststadt	156
Tab. A - 5:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt.....	156



Tab. A - 6:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Handschuhsheim.....	157
Tab. A - 7:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Neuenheim.....	157
Tab. A - 8:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfrist. Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim	157
Tab. A - 9:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Schlierbach.....	158
Tab. A - 10:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Ziegelhausen.....	158
Tab. A - 11:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen	158
Tab. A - 12:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Boxberg... ..	159
Tab. A - 13:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Emmertsgrund	159
Tab. A - 14:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Boxberg/ Emmertsgrund.....	159
Tab. A - 15:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Rohrbach ..	160
Tab. A - 16:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Südstadt.. ..	160
Tab. A - 17:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt.....	160
Tab. A - 18:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Kirchheim	161
Tab. A - 19:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfrist. Bedarfsbereichs - Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Pfaffengrund.....	161
Tab. A - 20:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Wieblingen.....	161
Tab. A - 21:	Einzelhandelsangebot Gesamtstadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	162
Tab. A - 22:	Einzelhandelsangebot Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Altstadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet	162
Tab. A - 23:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Bergheim nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	162
Tab. A - 24:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Weststadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	163
Tab. A - 25:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet	163



Tab. A - 26:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Handschuhsheim nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	163
Tab. A - 27:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Neuenheim nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	164
Tab. A - 28:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenburg nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet ...	164
Tab. A - 29:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Schlierbach nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	164
Tab. A - 30:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Ziegelhausen nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	165
Tab. A - 31:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet	165
Tab. A - 32:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Boxberg nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	165
Tab. A - 33:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Emmertsgrund nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	166
Tab. A - 34:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Boxberg/ Emmertsgrund nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	166
Tab. A - 35:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Rohrbach nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	166
Tab. A - 36:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Südstadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	167
Tab. A - 37:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet	167
Tab. A - 38:	Einzelhandelsangebot Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Kirchheim nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet	167
Tab. A - 39:	Einzelhandelsangebot Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Pfaffengrund nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet	168
Tab. A - 40:	Einzelhandelsangebot Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Wieblingen nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet ..	168



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Sicherung der Grund-/ Nahversorgung wird als zunehmendes Problem der Stadtentwicklung, insbesondere der Stadtteilentwicklung erkannt¹: Auf Grund des zunehmenden Anteils älterer, eingeschränkt mobiler Menschen gewinnt die wohnungsnahe Grundversorgung zunehmend an Bedeutung. Demgegenüber wird eine städtebauliche Integration von Lebensmittelbetrieben (z.B. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter), die auf Grund ihres umfassenden Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ergänzender Randsortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs die tragende Säule des Nahversorgungsgerüsts bilden, wegen der steigenden Mindest(verkaufs)-flächen immer schwieriger.

Zur Grund-/ Nahversorgung sind allerdings nicht nur die Betriebe des Nahrungs-/ Genussmitteleinzelhandels sowie des sonstigen kurzfristigen Bedarfs² zu rechnen, sondern auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger). Zudem sind Wochenmärkte oder auch einzelnen Marktstände häufig eine wichtige Ergänzung im Bezug auf das Frischeangebot.

Einen wesentlichen Beitrag zur Grund-/ Nahversorgung leisten darüber hinaus einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseure, Reinigungen/ Reinigungsannahmestellen und Änderungsschneidereien). Zudem tragen (u.a.) auch Sparkassen und Banken, Postfilialen/ -agenturen, medizinische Einrichtungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte) und gastronomische Einrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen (z.B.) Kindertagesstätten/ -gärten, Schulen etc. erheblich zur Attraktivität eines Stadtteils bei.

Dies gilt insbesondere, sofern Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe mit den o.g. Einzelhandels- und Lebensmittelhandwerksbetrieben eine städtebaulich-funktionale Einheit als zentraler Bereich bilden. Diese Bereiche bzw. Standorte erfüllen

¹ Vgl. dazu z.B. Kahnert/ Acocella: Zur Situation der Lebensmittel-Nahversorgung in Nordrhein-Westfalen, Dortmund, 2003 (noch unveröffentlicht; auszugsweise als Vortrag von Kahnert, Rainer in: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (Hrsg.) (2002): Einzelhandel - stadt- und regionalverträglich - Diskussionsforum zur Weiterentwicklung der Landesplanung in NRW, Dokumentation der Tagung am 10./ 11. Juni 2002, Dortmund, 2002.)

² Dazu gehören Apotheken sowie Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentsschwerpunkten Drogerie/ Parfümerie, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften und Blumen/ Zoo.



nicht nur Versorgungsfunktion, sondern sind zugleich Kommunikations- und Begegnungsräume für die in ihrem Umfeld zu verzeichnende Bevölkerung.

Insofern reduziert sich die öffentliche Diskussion, wenn sie sich auf das Vorhandensein von Einzelhandelsbetrieben beschränkt, auf das konkret Greifbare bzw. nicht mehr Greifbare, nämlich die tatsächlich nicht mehr vorhandenen Versorgungsstrukturen in den traditionellen zentralen Lagen der Stadtteile. Die zunehmende Verlagerung von Lebensmittelbetrieben aus den zentralen (Versorgungs-)Bereichen der Stadtteile in die Peripherie bzw. auch an (teil-)integrierte Einzelstandorte ist die konkret erkennbare Veränderung. Dagegen wird häufig in der Diskussion vernachlässigt, dass in der Folge dieser Abwanderungen auch andere bisher in den Stadtteilen vorhandene Anbieter den bisherigen (zentralen) Standort aufgeben (müssen) und dementsprechend auch städtebauliche Folgewirkungen damit verbunden sind.

Eine Fragestellung, die sich auf die Möglichkeiten zur Sicherung der innerörtlichen Versorgungsmöglichkeiten durch den Einzelhandel reduziert, ist deshalb u.E. nicht umfänglich problemadäquat. Vor dem Hintergrund der Leitfunktion des Einzelhandels sowie der tatsächlichen Möglichkeiten kommunaler Einflussnahme durch das Bauplanungsrecht ist diese jedoch sachgerecht, wenn auch die anderen o.g. Gesichtspunkte sowie weitere Aspekte, z.B. Anbindung an den ÖPNV, Erreichbarkeit für Fußgänger/ Radfahrer sowie Erreichbarkeit/ Parkierungsmöglichkeiten für den MIV, in die Gesamtbetrachtung einfließen.

Im vorliegenden Nahversorgungsgutachten, welches das Büro Dr. Acocella im Auftrag der Stadt Heidelberg erstellte, ist die Nahversorgungssituation gesamtstädtisch und für einzelne Teilbereiche der Stadt dargestellt und bewertet und verschafft somit einen Überblick, in welchen dieser Teilbereiche Handlungsbedarf besteht.

Das vorliegende Gutachten des Büros Dr. Acocella wurde anhand folgender Arbeitsschritte/-abläufe erstellt:

1. Eine flächendeckende **Bestandserhebung** der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet von Heidelberg als Grundlage der Untersuchung. In dieser Erhebung wurden der stationäre Einzelhandel des kurzfristigen Bedarfsbereichs und das Le-



bensmittelhandwerk sowie in den zentralen Bereichen die Wochenmärkte und die grundversorgungsbedeutsamen Dienstleistungsbetriebe einbezogen. Neben klassischen branchenspezifischen Merkmalen wurden städtebauliche Standortfaktoren wie Lage/ Standorttyp und - in den zentralen Bereichen - Verkehrsanbindung, Parkierungsangebote, Entwicklungsmöglichkeiten etc. erhoben³.

2. Auf Basis der Erhebung wurde eine **Bewertung der Versorgungssituation** für die Gesamtstadt und für einzelne Teilbereiche (Stadtteile, Nahversorgungsbereiche sowie zentrale Bereiche) vorgenommen.
3. Die Gutachtenerstellung erfolgte unter Begleitung einer **Arbeitsgruppe** mit Akteuren der Stadt Heidelberg und dem Büro Dr. Acocella, in der die Zwischenergebnisse in insgesamt vier Sitzungen diskutiert wurden.

³ Dabei wird auch auf seitens der Stadt Heidelberg vorliegende Daten- und Kartenmaterialien zurückgegriffen.



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER NAHVERSORGUNGSENTWICKLUNG

Im Folgenden werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Entwicklung der Nahversorgung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet.

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung - insbesondere mit Lebensmitteln.

Um diese Versorgungsfunktion des Einzelhandels für alle Bevölkerungsgruppen, d.h. einschließlich der eingeschränkt mobilen Bevölkerung, und zudem auch die zentrenprägende Kraft des grund-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandels aufrechtzuerhalten, bedarf es der gezielten (räumlichen) Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten bestimmt.

Bedeutung handelsendogener Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind zum einen die Konzeption von Betriebstypen (Tante-Emma-Laden/ Lebensmittel-SB-Geschäft oder -Markt, Reformhaus/ Biogeschäft oder -markt, Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren ist verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereichs in Discounter, einem Anstieg der (durchschnittlichen) Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme von Lebensmittel(fach)geschäften mit vergleichsweise kleinen Verkaufsflächen.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der mittlerweile traditionellen Lebensmittel-Betriebstypen (Supermarkt, Discounter) häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen, vor allem außerhalb der Zentren, angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen zentralen Funktionen und der Nut-



zungsvielfalt beiträgt. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration von Lebensmittelbetrieben⁴ in die gewachsenen Strukturen der Zentren.

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, so dass mittlerweile nicht nur (SB-)Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Lebensmitteldiscounter (und in geringerem Maßstab auch Supermärkte) führen auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese Betriebsarten (ursprünglich) üblichen Sortimentsstrukturierung - Nahrungs-/ Genussmittel ergänzt um weitere Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs wie Drogeriewaren, Papier, Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Tiernahrung - erheblich abweichen. Diese i.d.R. zentrenrelevanten Aktionswaren wie z.B. Bekleidung, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik etc. stehen in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten in Fachgeschäften und -märkten der zentralen Bereiche.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Von den Betreibern von Lebensmittelbetrieben (Discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser) werden autokundenorientierte Standorte mit entsprechender Größe/ Stellplatzzahl und preisgünstige Grundstücke den traditionellen Standorten innerhalb von zentralen Bereichen vorgezogen. Die häufig zu verzeichnende Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte - Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Bekleidungs- oder Schuhfachmarkt etc. - an der Peripherie bzw. an "teil-"integrierten Standorten in Randlage zu Wohngebieten führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten und größeren Stadtteilzentren. Daraus resultiert häufig eine rückläufige Entwicklung bzw. ein Entwicklungshemmnis für die bestehenden zentralen Versorgungsstandorte.

⁴ Eine Tendenz zu größeren Verkaufsflächen je Betrieb ist auch bei den filialisierten Drogeriemärkten zu verzeichnen. Bisweilen werden hier bereits Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm) realisiert, während kleine Betriebe - auch in Abhängigkeit des Standortes - vermehrt geschlossen werden.



Bedeutung handelsexogener Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität sowie soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Entwicklung im Lebensmittel- und sonstigen grund-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandel entscheidend beeinflussen:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate sowie regionaler Abwanderungstendenzen trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen, in mehreren Gebieten ist eine derartige Entwicklung bereits seit einigen Jahren festzustellen. Grund-/ Nahversorgungsrelevante Einrichtungen - sei es im Einzelhandel oder im Bereich der privaten bzw. der öffentlichen Dienstleistungen können nicht mehr - bzw. nur in anderer Form/ Größe - wirtschaftlich rentabel weiter betrieben werden.

Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Eng mit diesem Wandel ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Diese Entwicklungen führen wie auch die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen zu einem veränderten Kaufverhalten (z.B. hinsichtlich Einkaufshäufigkeit, Einkaufsmenge und Verpackungsgröße) und sind bei anstehenden Planungen zur zukünftigen grund-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.

- **Mobilität:** Auf Grund der hohen Mobilität bzw. Mobilitätsbereitschaft eines Teils der Bevölkerung werden häufig wohnungs-/ wohnortferne Einzelhandelsstandorte auch für die Grundversorgung aufgesucht. Da es sich in vielen Fällen gleichzeitig um autokundenorientierte Standorte handelt, führt dieses Verhalten gleichzeitig zu einer Schwächung der nahversorgungsrelevanten Angebote in zentralen Lagen, bis hin zu deren Wegfall. Für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen - z.B. ältere Menschen, Menschen ohne Pkw und Familien mit "nur" einem, für das Pendeln zur Arbeitsstätte erforderlichen/ verwendeten Pkw - bedeutet dies, dass der



Einkauf grund-/ nahversorgungsrelevanter Waren - insbesondere Lebensmittel - erschwert werden kann und beispielsweise die Nutzung des ÖPNV oder Mitfahrgelegenheiten erfordert.

2.1.2 Städtebauliche Wirkungen

Die **Suburbanisierung** der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität kommunaler Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den zentralen Bereichen bzw. von sonstigen integrierten (Nahversorgungs-)Standorten.

Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in den für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Einzelhandelsbranchen Lebensmittel und Drogeriewaren an. In Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise wird die Integration der Betriebe in die **gewachsenen Strukturen** der zentralen Bereiche und sonstiger integrierter (Nahversorgungs-)Standorte erheblich erschwert. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Zentren drohen abhanden zu kommen.

Die städtische **Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und (Nah-)Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Es ist nur teilweise der Fall, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen) - und diese Möglichkeit in einem signifikanten Maß genutzt wird. Die Größe des Einzugsgebiets des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

Die **wohnungsnahe Grundversorgung** ist nicht mehr garantiert. Als Folge der Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften.



ten. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot in hohem Maße auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnungsnaher Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in zentralen bzw. Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte. Diese sind - neben Bevölkerungsgruppen ohne Auto und Familien mit "nur" einem, für das Pendeln zum Arbeitsort erforderlichen/ verwendeten Autos - in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf

- mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkw für den Einkauf,
- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkw.

Weiterhin führen der Flächenverbrauch moderner Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet zu zusätzlichen **Umweltbelastungen**.



3. SITUATION DES GRUND-/ NAHVERSORGUNGSRELEVANTEN EINZELHANDELS IN HEIDELBERG

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Erhebung des Einzelhandels des kurzfristigen Bedarfsbereichs (inkl. Lebensmittelhandwerk) die Grund-/ Nahversorgungssituation in der Stadt Heidelberg dargestellt und bewertet. Neben der gesamtstädtischen Betrachtung wird das Hauptaugenmerk auf die Beurteilung der Nahversorgungssituation in den einzelnen Teilbereichen von Heidelberg gelegt.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN - ERHEBUNG DER NAHVERSORGUNGSRELEVANTEN SORTIMENTE

Die Beurteilung der Nahversorgungssituation in der Stadt Heidelberg erforderte eine Erhebung der Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs⁵, die für die Grund-/ Nahversorgung der Bevölkerung eine besondere Relevanz aufweisen, da sie täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden und dementsprechend wohnungs-, bzw. wohnortnah angesiedelt sein sollten. Das diesbezügliche Angebot wurde mittels einer Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe⁶, die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs (nahversorgungsrelevante Sortimente) anbieten, im gesamten Stadtgebiet von Heidelberg ermittelt.

Ergänzend zu den primär erhobenen Daten wurden u.a. hinsichtlich der Verkaufsflächen und der Umsatzberechnungen sekundärstatistische Informationen sowie Experteninterviews mit Betreibern von in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetrieben verwendet.

3.1.1 Erhebung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Für das vorliegende Gutachten wurde das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot in Heidelberg auf der Basis einer Begehung im Januar 2010 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Die Erhebung wurde flächendeckend im gesamten Stadtgebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde

⁵ Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs: Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie/ Parfümerie, Apotheke, Papier-/Büro- und Schreibwarenbedarf (PBS)/ Zeitungen, Zeitschriften, Blumen/ Zoo

⁶ Es wurden auch nahversorgungsrelevante Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben aufgenommen, wenn die Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Randsortimente insgesamt mehr als 25 qm betrug.



hierfür begangen bzw. durchfahren⁷. Es wurden alle Betriebe aufgenommen, die Sortimente im kurzfristigen Bedarfsbereich anboten.

Die Erhebung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment im kurzfristigen Bedarfsbereich wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst. Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Die Umsätze werden auf der Grundlage vorliegender Daten zur Leistungsfähigkeit von Betrieben, der Vor-Ort-Situation sowie auf Basis von Expertengesprächen (s.o.) ermittelt.

3.1.2 Abgrenzung zentraler Bereiche

Bei der Erhebung des Einzelhandelsangebots wurde auch der Standorttyp mit erfasst. Dabei wurden auch zentrale Bereiche abgegrenzt. Wichtigstes Kriterium für einen zentralen Bereich ist die **integrierte Lage**. Dies bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung aufweisen muss, so dass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - gegeben ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, bestmöglich auch an ein Fahrradwegenetz, gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Bereichs orientiert sich insbesondere an dem Bestand an Einzelhandelsbetrieben. Zudem ist für die Qualifizierung eines Gebiets als zentraler Bereich das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das

⁷ Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich dabei allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.



Vorhandensein von i.d.R. publikumsorientierten, privaten wie öffentlichen Dienstleistungsbetrieben ist für eine funktionale Vielfalt ebenfalls von erheblicher Bedeutung. Relevant für die Vielfältigkeit und Lebendigkeit zentraler Bereiche sind zudem Gastronomiebetriebe.

Ein zentraler Bereich bedarf einer räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder nicht publikumsorientierter Nutzungen (Büro/ Gewerbe/ Industrie) auftreten.

Neben funktionalen Kriterien werden zur Abgrenzung zentraler Bereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt, um eine im Zusammenhang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Dabei werden im Allgemeinen folgende städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren berücksichtigt:

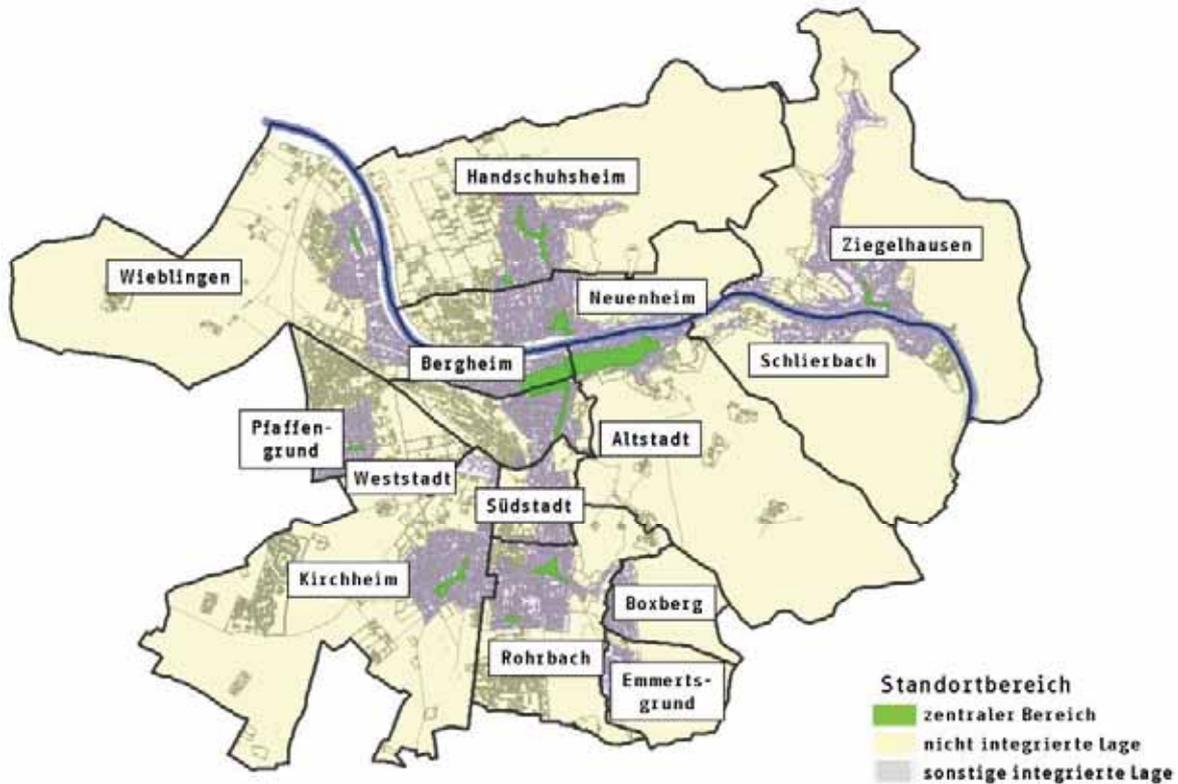
- Infrastrukturelle Barrieren (z.B. Straßen, Bahntrassen),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topografie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Mauern und Einfriedungen, Gebäude),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen von Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, werden überdies städtebauliche Qualitäten aufgenommen und beschrieben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines zentralen Bereichs.

Nachfolgend sind die zentralen Bereiche sowie auch die Bereiche der Standorttypen *sonstige integrierte Lage* und *nicht integrierte Lage* in einer Übersichtskarte grob dargestellt. Insgesamt konnten in den 14 Stadtteilen der Stadt Heidelberg 16 zentrale Bereiche verzeichnet werden.



Karte 1: Übersichtskarte der Abgrenzung der zentralen Bereiche sowie sonstiger Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

3.2 ANGEBOTSSITUATION IM KURZFRISTIGEN BEDARFSBEREICH AUF EBENE DER GESAMTSTADT UND DER STADTTEILE

3.2.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Gesamtstadt

Im Rahmen der Erhebung durch das Büros Dr. Acocella wurden in der Gesamtstadt Heidelberg 523 Betriebe mit Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (inkl. Lebensmittelhandwerk festgestellt. Diese verzeichnen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs eine Verkaufsfläche von rd. 72.425 qm und erzielen auf dieser einen Umsatz von rd. 443,7 Mio. €. Erwartungsgemäß entfällt dabei der mit Abstand größte Verkaufsflächenanteil (rd. 65%) auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: Dieses Sortiment macht rd. ein Drittel des gesamten einzelhandelsspezifischen Kaufkraftvolumens je Einwohner bzw. rd. 60% des Kaufkraftvolumens im kurzfristigen Bedarfsbereich aus. Einen relativ hohen Verkaufsflächenanteil verzeichnet zudem das Sortiment Drogerie/ Parfümerie (rd. 13%), für die weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind Anteilswerte von weniger als 10% zu konstatieren.



Tab. 1: Verkaufsflächen und Umsätze im kurzfristigen Bedarfsbereich je Sortiment

Sortiment	VKF in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel	47.425	255,9
Lebensmittelhandwerk	4.375	47,2
Drogerie/ Parfümerie	9.675	40,7
Apotheke	2.325	76,5
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	3.600	13,2
Blumen/ Zoo	5.025	10,3
kurzfristiger Bedarfsbereich	72.425	443,7

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Bezogen auf den Umsatz entfällt der weitaus höchste Anteil mit rd. 58% ebenfalls auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Auf Grund überdurchschnittlicher Produktivitäten sind für den Bereich Apotheken und das Lebensmittelhandwerk vergleichsweise hohe Umsatzanteile von rd. 17% bzw. rd. 11% zu verzeichnen, während die weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs Anteilswerte von weniger als 10% aufweisen.

Differenziert nach Standorttypen (zentrale Bereiche - vgl. Kap 3.1.2, sonstige integrierte Standorte, nicht integrierte Standorte) befindet sich annähernd die Hälfte der Verkaufsfläche des kurzfristigen Bedarfsbereichs nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten (46%). Dabei handelt es sich um Standorte, die auf Grund ihres fehlenden oder geringen räumlichen Bezugs zu Wohnbereichen allenfalls eingeschränkt Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne⁸ übernehmen. Gut ein Drittel (rd. 36%) ist in den zentralen Bereichen angesiedelt, knapp ein Fünftel (rd. 18%) an sonstigen integrierten Standorten. Diese Standorte übernehmen in hohem Maße fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete.

Die Betrachtung nach Sortimenten (vgl. Abb. 1) zeigt, dass im für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel die Hälfte an nicht integrierten Standorten liegt und somit allenfalls im geringen Maß zur

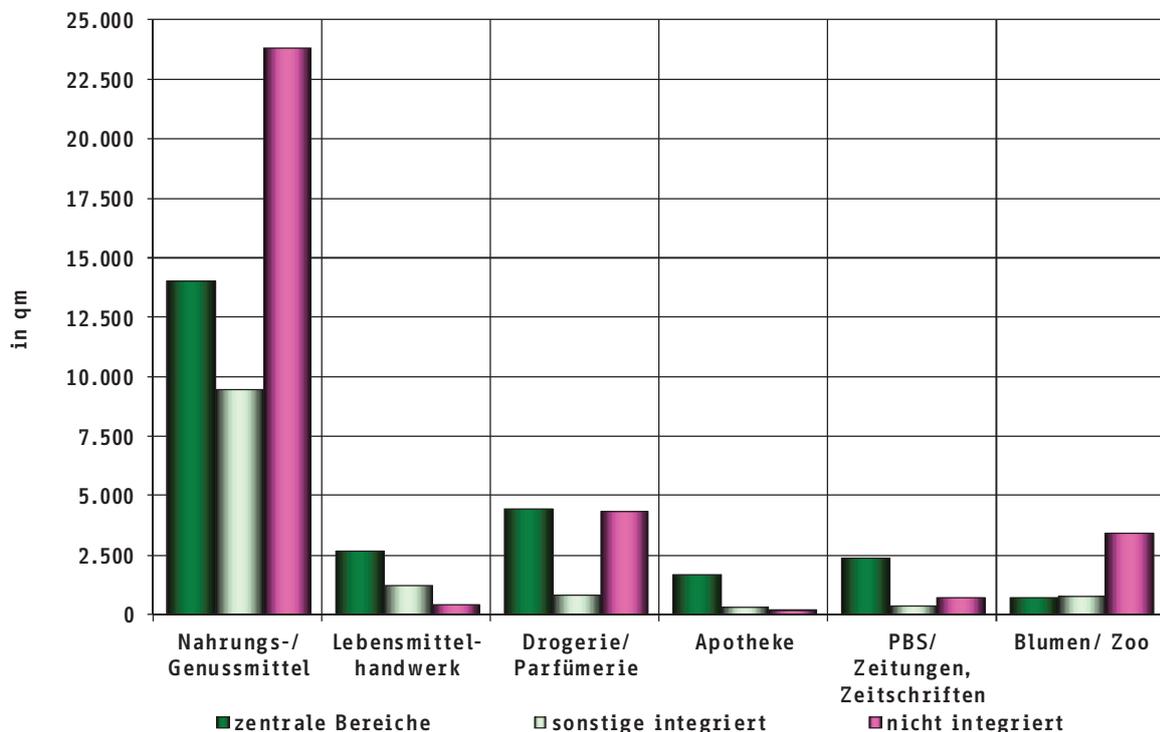
⁸ Nahversorgung im eigentlichen Sinne ist - auch im Folgenden - gleichbedeutend mit fußläufiger Nahversorgung.



fußläufigen Nahversorgung beiträgt. Der Anteilswert der zentralen Bereiche liegt bei rd. 30%. Das für die Grund-/ Nahversorgung ebenfalls eine hohe Bedeutung verzeichnende Sortiment Drogerie/ Parfümerie weist ebenfalls einen hohen Anteilswert nicht integrierter Standorte von rd. 45% auf. Der Anteilswert zentraler Bereiche liegt mit rd. 46% jedoch auf dem gleichen Niveau.

Überwiegend innerhalb der zentralen Bereiche sind die Sortimente Lebensmittelhandwerk, Apotheke und Papier, Schreibwaren, Bürobedarf/ Zeitungen, Zeitschriften angesiedelt (rd. 61% bis 75%). Die Anteilswerte der Gesamtheit nicht integrierter Standorte sind hier mit rd. 9% bis 21% vergleichsweise gering. Demgegenüber wird das Sortiment Blumen/ Zoo zu mehr als zwei Drittel an nicht integrierten Standorten angeboten. Der Anteil der zentralen Bereiche ist mit 15% besonders gering. Bedingt sind diese Werte vor allem durch das Teilsortiment Zoo, der Anteil der zentralen Bereiche beträgt hier nur rd. 9%, derjenige nicht integrierter Standorte rd. 85%.

Abb. 1: Verkaufsflächen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs nach Standorttypen



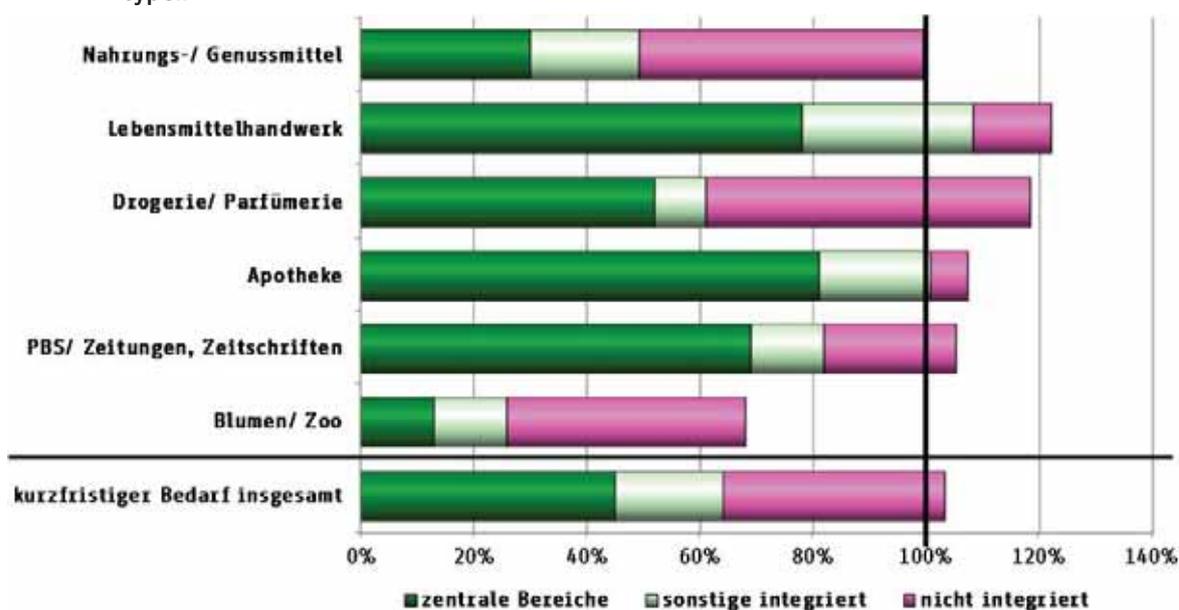
PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen

Die quantitative Beurteilung des Einzelhandelsangebots in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs erfolgt anhand von Bindungsquoten. Eine Bindungsquote von mehr als 100% bedeutet, dass per Saldo Kaufkraft nach Heidelberg zufließt, während eine Bindungsquote von weniger als 100% auf einen Kaufkraftabfluss hinweist.

Bezogen auf den gesamten kurzfristigen Bedarf ist für die Stadt Heidelberg bei einer Bindungsquote von rd. 103% ein leichter Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. Dabei liegt in den meisten Sortimenten ein geringer bis mäßiger Zufluss vor (vgl. Abb. 2). Im für die Nahversorgung besonders wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel kann bei einer Bindungsquote von knapp 100% von einer rechnerischen Vollversorgung ausgegangen werden. Ein deutlicher Kaufkraftabfluss ist im Sortiment Blumen/ Zoo festzustellen; dieser kann u.a. auf das entsprechende Angebot auf den Wochenmärkten in der Stadt Heidelberg oder auf außerhalb der Stadt gelegene Angebote zurückgeführt werden.

Abb. 2: Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs nach Standorttypen



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Bezogen auf die einzelnen Standorttypen zeigt sich, dass nur in den Sortimenten Apotheke und Lebensmittelhandwerk allein durch das Angebot an integrierten Standorten (zentrale Bereiche, sonstige integrierte Standorte) eine rechnerische Vollversorgung erzielt wird. Im Sortiment Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/ Zei-



tungen, Zeitschriften beträgt die Bindungsquote der integrierten Standorte insgesamt immerhin gut 80%. Demgegenüber sind in den für die Grund-/ Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie bezogen auf die Gesamtheit integrierter Standorte nur Bindungsquoten von rd. 49% bzw. rd. 61% zu konstatieren. Jeweils rd. die Hälfte des in diesen beiden Sortimenten erzielten Umsatzes fließt an Standorte ohne bzw. mit geringer Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne.

3.2.2 Verkaufsflächen und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - differenziert nach Stadtteilen

Differenziert nach Stadtteilen (vgl. Karte 2) zeigt sich, dass das mit Abstand größte Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich mit knapp 15.500 qm Verkaufsfläche - dies entspricht rd. einem Fünftel des Gesamtangebots - im Stadtteil Rohrbach zu verzeichnen ist. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die im Bereich Heinrich-Fuchs-Straße/ Felix-Wankel-Straße bzw. am Standort Gewerbegebiet Rohrbach-Süd angesiedelten, großflächigen Lebensmittelbetriebe, darunter ein SB-Warenhaus. Bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ist sogar knapp ein Viertel der in Heidelberg insgesamt bestehenden Verkaufsfläche im Stadtteil Rohrbach angesiedelt.

Vergleichsweise hohe Verkaufsflächenwerte von rd. 8.000 qm bis 9.500 qm - und damit gesamtstädtische Anteilswerte von rd. 11% bis 13% - sind zudem in den Stadtteilen Bergheim, Handschuhsheim und Weststadt festzustellen:

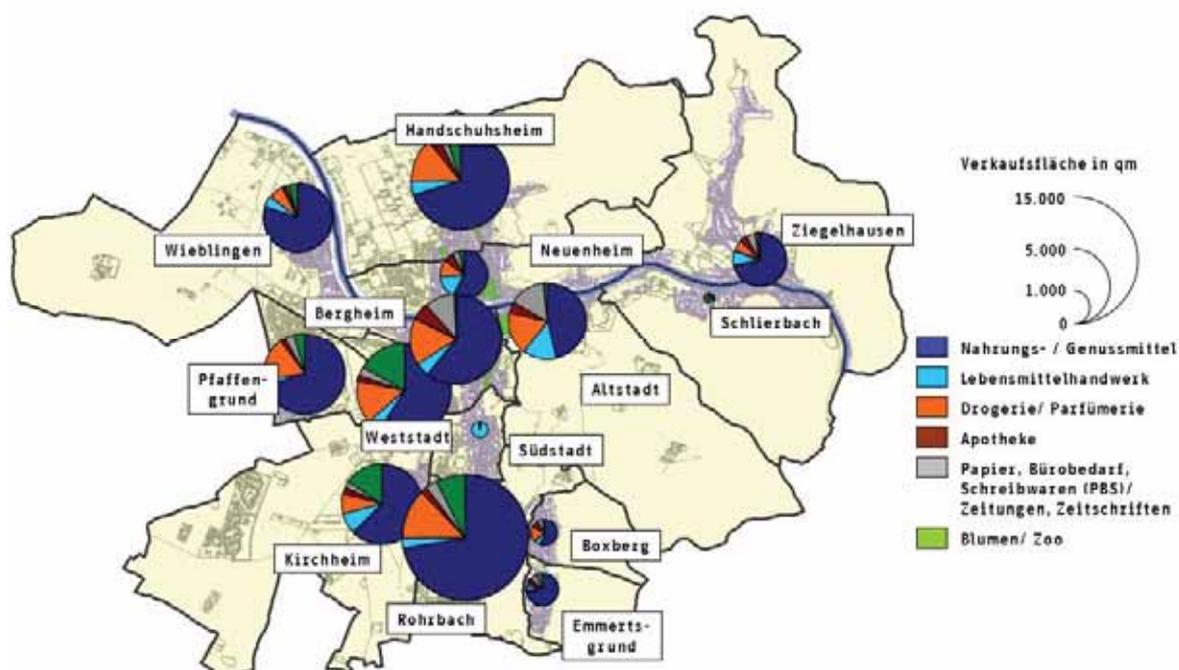
- Im Stadtteil Bergheim ist dies auf das entsprechende Angebot von drei Warenhäusern, die sich im Bereich des zentralen Bereichs Altstadt bzw. im anschließenden zentralen Bereich Bergheim befinden, sowie von einigen überwiegend an integrierten Standorten ansässigen Lebensmittelbetrieben zurückzuführen.
- Im Stadtteil Handschuhsheim sind am Standort Fritz-Frey-Straße mehrere größere/ großflächige Lebensmittelbetriebe und ein größerer Drogeriemarkt angesiedelt, die auf Grund ihres in nicht integrierter (Rand-)Lage befindlichen Standortes und der mangelhaften fußläufigen Anbindung des südlich gelegenen Wohngebiets nur deutlich eingeschränkt Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen.
- Im Stadtteil Weststadt ist insbesondere neben mehreren, größeren/ großflächigen Lebensmittelbetrieben ein Gartencenter mit einem umfangreichen Angebot im Sortiment Blumen/ Zoo zu verzeichnen.

Ein sehr geringes Angebot von jeweils bis zu etwa 1.000 qm Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarfsbereich - und somit ein Anteilswert von bis zu rd. 1% bezogen auf das gesamtstädtische Angebot - ist demgegenüber in den Stadtteilen Boxberg, Emmertsgrund, Schlierbach und Südstadt zu konstatieren. Dabei besteht in den Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund jeweils ein zentraler Bereich- wengleich mit insgesamt relativ geringem Angebot und sehr kleinteiliger Angebotsstruktur, während in den Stadtteilen Schlierbach und Südstadt nur eine rudimentäre Nahversorgung - ohne Lebensmittelbetrieb oder zentralen Bereich - vorliegt.

Weiterhin sind folgende Auffälligkeiten hinsichtlich des grund-/ nahversorgungsrelevanten Angebots zu verzeichnen:

- Im Stadtteil Altstadt befindet sich rd. ein Viertel des Angebots im Sortiment Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/ Zeitungen, Zeitschriften und knapp ein Fünftel des Angebots des Lebensmittelhandwerks. Dabei handelt es sich überwiegend um ein kleinstrukturiertes, im zentralen Bereich Altstadt angesiedeltes Angebot.
- Der Stadtteil Kirchheim verzeichnet rd. ein Fünftel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Sortiment Blumen/ Zoo, was vor allem auf einen gärtnerähnlichen Betrieb zurückgeführt werden kann.

Karte 2: Verkaufsflächen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs nach Stadtteilen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg



Die in Karte 3 dargestellte Verteilung des Angebots des kurzfristigen Bedarfsbereichs nach Standorttypen zeigt in einigen Stadtteilen sehr hohe Anteile an integrierten Standorten:

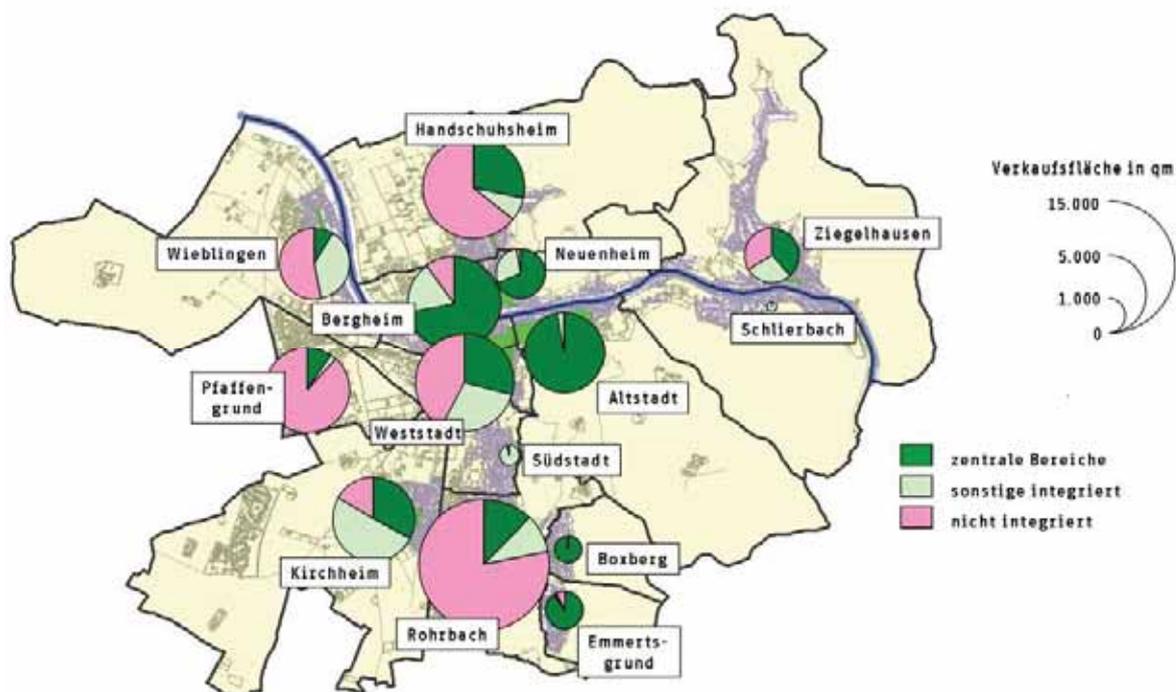
- Im Stadtteil Altstadt befindet sich das Angebot sogar ausschließlich an integrierten Standorten, wobei rd. 90% auf den zentralen Bereich Altstadt entfallen.
- Im Stadtteil Bergheim sind gut drei Viertel des insgesamt vergleichsweise großen grund-/ nahversorgungsrelevanten Angebots in zentralen Bereichen angesiedelt, der Anteil nicht integrierter Standorte beträgt weniger als 10%.
- Der Stadtteil Neuenheim weist insgesamt ein relativ geringes grund-/ nahversorgungsrelevantes Angebot auf, das sich jedoch deutlich überwiegend im zentralen Bereich des Stadtteils befindet.
- Die Anteile integrierter Standorte in den Stadtteilen Boxberg, Emmertsgrund, Schlierbach und Südstadt liegen bei 90% bis 100%. Dabei handelt es sich jedoch jeweils um ein geringes Angebot, welches in Boxberg und Emmertsgrund jedoch noch eine nahezu vollständige Grund-/ Nahversorgung innerhalb eines zentralen Bereichs für die Stadtteilbevölkerung ermöglicht, während in den Stadtteilen Schlierbach und Südstadt nur ein rudimentäres Angebot besteht.
- In den beiden Stadtteilen Kirchheim und Ziegelhausen ist das Angebot des kurzfristigen Bedarfsbereichs deutlich überwiegend an integrierten Standorten angesiedelt, auf den jeweiligen zentralen Bereich entfällt jedoch mit je etwa einem Drittel ein eher geringer Anteil.

Sehr hohe Anteilswerte nicht integrierter Standorte von rd. 65% bis knapp 90% - bezogen wiederum auf den kurzfristigen Bedarfsbereich - sind hingegen in den Stadtteilen

- Handschuhsheim (vor allem auf Grund des o.g. Standorts Fritz-Frey-Straße),
- Pfaffengrund (insbesondere auf Grund eines an einem nicht integrierten Standort gelegenen SB-Warenhauses) und
- Rohrbach (insbesondere wegen der im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd befindlichen Angebote, s.o.)

festzustellen. Zudem ist in den Stadtteilen Weststadt (entlang der Eppelheimer Straße) und Wieblingen (auf Grund je eines nicht integrierten, großflächigen Supermarktes bzw. Discounters) je etwa die Hälfte der Verkaufsfläche grund-/ nahversorgungsrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten angesiedelt.

Karte 3: Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarfsbereich nach Stadtteilen und Standorttypen

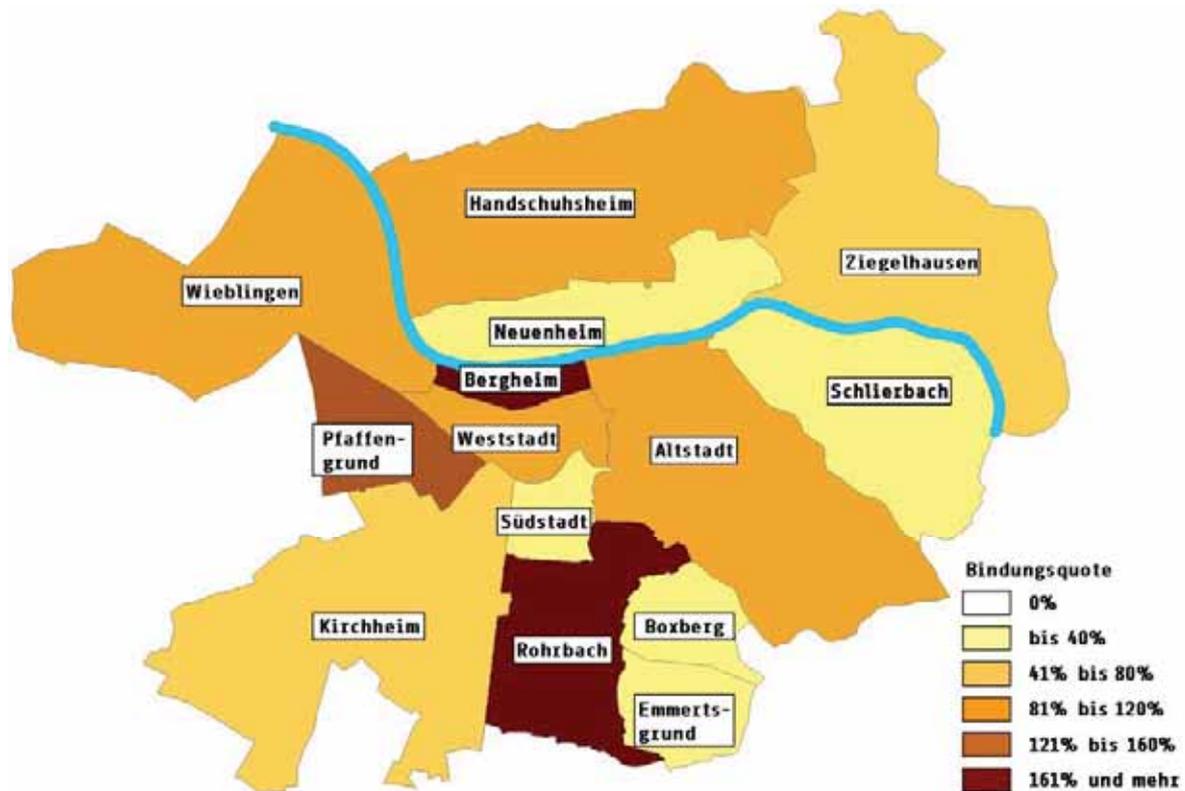


Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Hinsichtlich der quantitativen Angebotssituation in den einzelnen Stadtteilen - dargestellt durch die Bindungsquoten - sind in den für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie deutliche Unterschiede festzustellen. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk weisen die Stadtteile Bergheim, Pfaffengrund und Rohrbach hohe Bindungsquoten von rd. 150% und mehr - und damit hohe Kaufkraftzuflüsse aus anderen Stadtteilen bzw. von außerhalb des Stadtgebiets - auf. Eine rechnerische Vollversorgung bzw. ein leichter Kaufkraftzufluss ist in den Stadtteilen Altstadt, Handschuhshelm, Weststadt und Wieblingen festzustellen. Demgegenüber bindet das in den Stadtteilen Boxberg, Emmertsgrund, Neuenheim, Schlierbach und Südstadt bei Bindungsquoten von - teilweise deutlich - weniger als 40% angesiedelte Angebot nur einen sehr geringen Anteil der jeweiligen sortimentsbezogenen Kaufkraft.



Karte 4: Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen

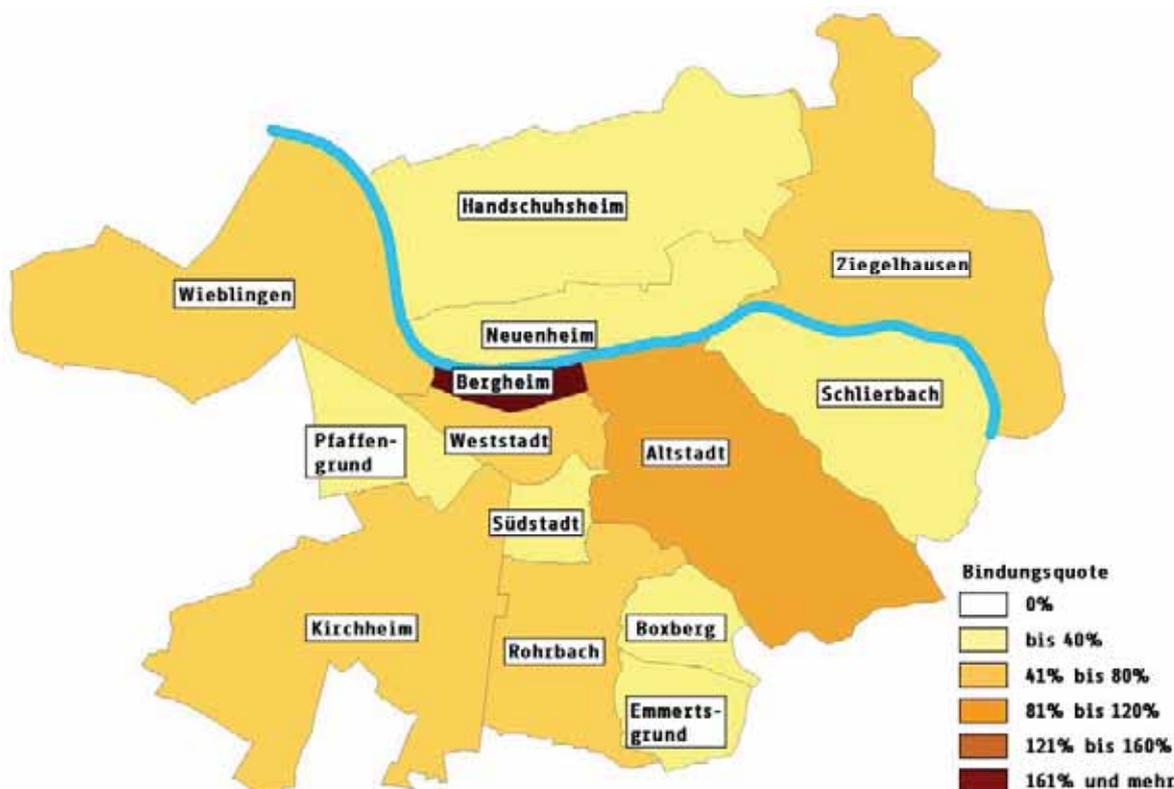


Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

In Kap. 3.2.1 wurde bereits aufgezeigt, dass etwa die Hälfte des Umsatzes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel an nicht integrierten Standorten erzielt wird (im Bereich des Lebensmittelhandwerks befindet sich das Angebot hingegen deutlich überwiegend an integrierten Standorten). Differenziert nach Stadtteilen verzeichnet bei alleiniger Berücksichtigung des an integrierten Standorten gelegenen Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk nur der Stadtteil Bergheim eine sehr hohe Bindungsquote von annähernd 200%. Zudem ist für den Stadtteil Altstadt eine Bindungsquote von etwa 100% zu konstatieren. In den weiteren Stadtteilen, die bei Berücksichtigung des Gesamtangebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk einen (deutlichen) Kaufkraftzufluss aufweisen, liegen die Bindungsquoten bei alleiniger Betrachtung des integrierten Angebots i.d.R. deutlich weniger als 100%. Insbesondere die beiden Stadtteile Pfaffengrund und Rohrbach verzeichnen im Vergleich sehr niedrige Werte, bedingt durch das große Angebot eines an einem nicht integrierten Standort in der Eppelheimer Straße gelegenen SB-Warenhauses bzw. wegen der am Standort

Heinrich-Fuchs-Straße/ Felix-Wankel-Straße⁹ und der im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd befindlichen Angebote.

Karte 5: Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen - integrierte Standorte



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie sind sehr hohe Bindungsquoten für folgende Stadtteile festzustellen:

- Stadtteil Altstadt insbesondere auf Grund zweier Drogeriemärkte und einer größeren, leistungsstarken Parfümerie innerhalb des zentralen Bereichs Altstadt,
- Stadtteil Bergheim, bedingt vor allem durch das entsprechende Angebot von in den zentralen Bereichen Altstadt und Bergheim gelegenen drei Warenhäusern,
- Stadtteil Pfaffengrund insbesondere auf Grund eines Drogeriemarktes und des Angebots eines SB-Warenhauses, die sich an einem nicht integrierten Standort in der Eppelheimer Straße befinden, und

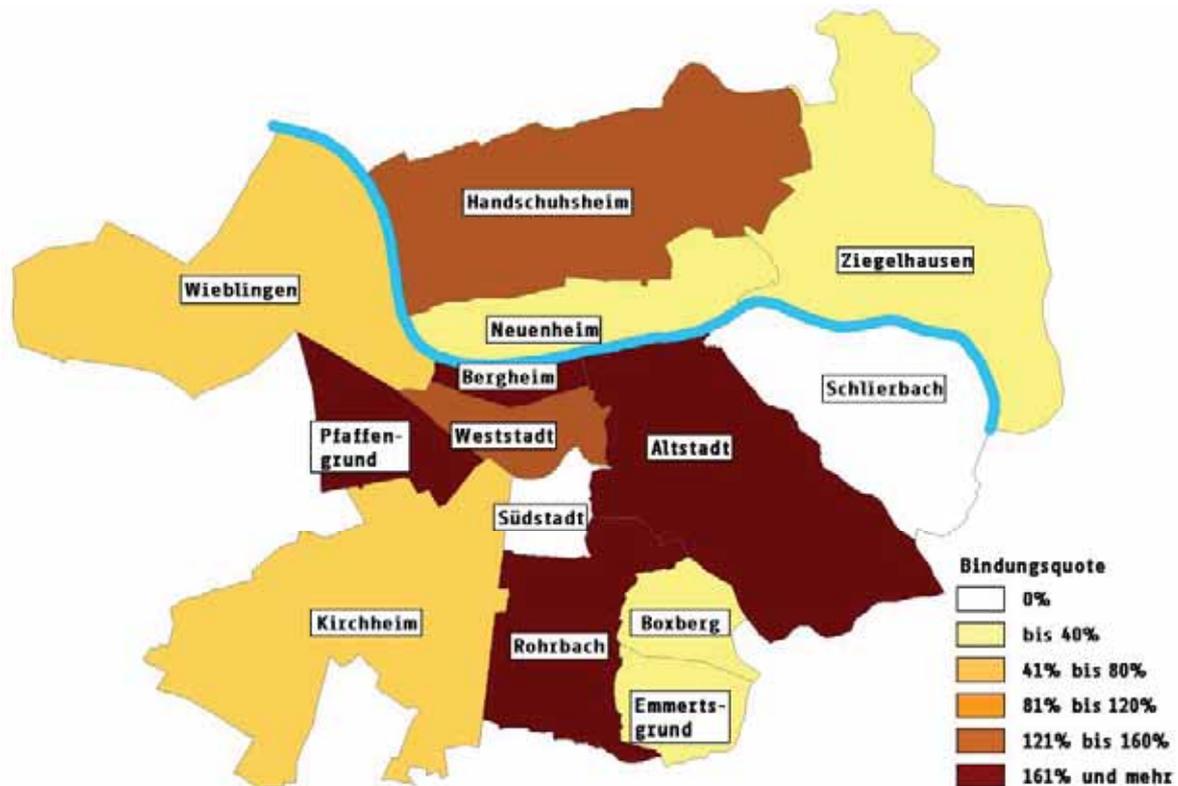
⁹ Eine fußläufige Nahversorgungsfunktion des Supermarktes und eines der beiden Discounter an diesem Standort war zum Erhebungszeitpunkt allenfalls eingeschränkt gegeben, wird aber auf Grund der Wohnbauentwicklung signifikant ansteigen.



- Stadtteil Rohrbach vor allem wegen eines Drogeriemarktes und eines SB-Warenhauses, die sich beide im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd befinden.

In den meisten anderen Stadtteilen liegen hingegen Bindungsquoten von - teilweise sehr - deutlich weniger als 100% vor. Dies gilt u.a. für die Stadtteile Boxberg, Emmertsgrund, Neuenheim, Schlierbach und Südstadt, die auch beim Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel geringe Bindungsquoten verzeichnen (s.o.).

Karte 6: Bindungsquoten im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Stadtteilen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

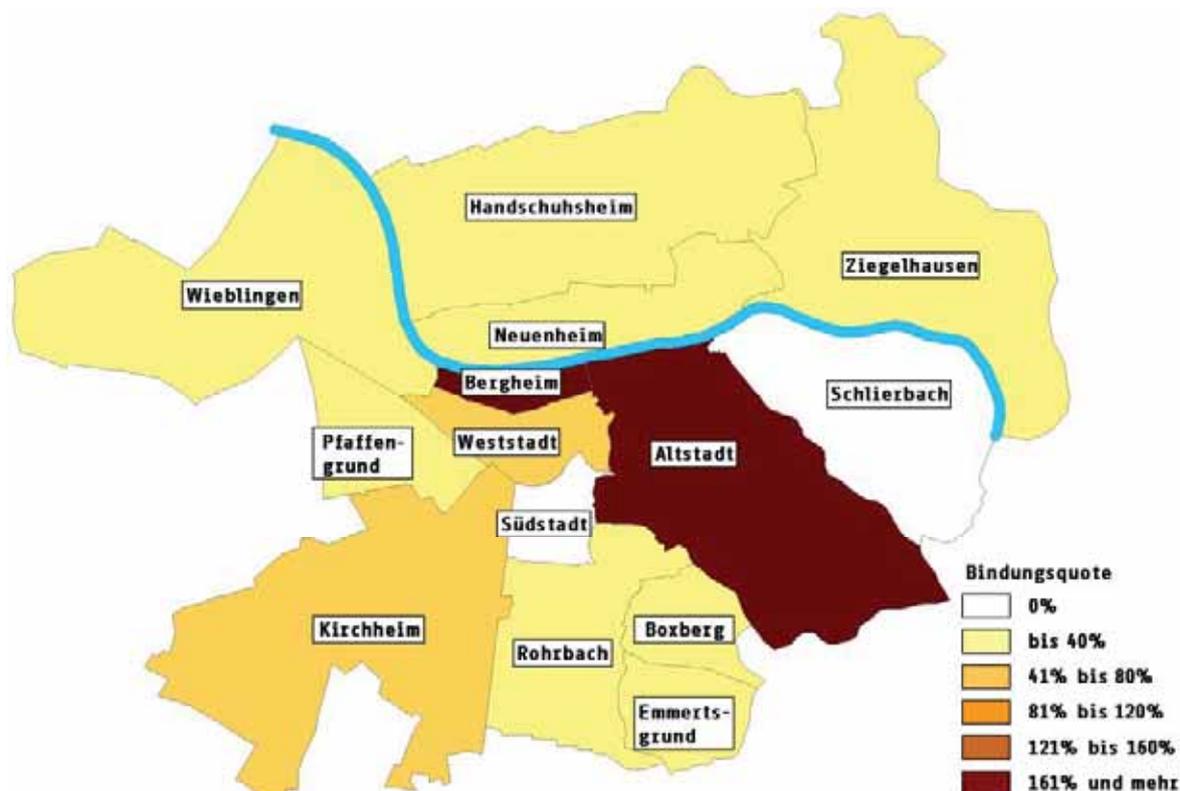
Bei alleiniger Betrachtung des an integrierten Standorten angesiedelten Angebots im Sortiment Drogerie Parfümerie sind insbesondere für die Stadtteile Pfaffengrund und Rohrbach sowie auch für die Stadtteile Handschuhsheim und Weststadt deutlich geringere Bindungsquotenwerte festzustellen. Dies ist in hohem Maße zurückzuführen auf

- den Standort Fritz-Frey-Straße (Stadtteil Handschuhsheim),
- das Angebot eines Drogeriemarktes und eines SB-Warenhauses an der Eppelheimer Straße (Stadtteil Pfaffengrund) bzw. im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd (Stadtteil Rohrbach),

- auf das Angebot mehrerer an verschiedenen nicht integrierten Standorten gelegenen Betriebe mit entsprechendem Haupt- oder Randsortiment (Stadtteil Weststadt).

In den weiteren Stadtteilen ist an nicht integrierten Standorten hingegen kein bzw. nur ein geringes Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie.

Karte 7: Bindungsquoten im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Stadtteilen - integrierte Standorte



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Bezüglich der weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind folgende Auffälligkeiten bezogen auf die Stadtteile von Heidelberg zu konstatieren:

- Der Stadtteil Altstadt und vor allem der Stadtteil Bergheim weisen in den Sortimenten Apotheke und Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen, Zeitschriften sehr hohe Bindungsquoten und damit Kaufkraftzuflüsse auf, die allein auf integrierte Standorte, insbesondere zentrale Bereiche, zurückzuführen sind.
- Die Stadtteile Pfaffengrund, Rohrbach und Weststadt weisen in diesen beiden Sortimenten jeweils Bindungsquoten von rd. 100% und - teilweise deutlich - mehr auf. Dabei ist das entsprechende Angebot im Sortiment Papier, Bürobedarf,



Schreibwaren; Zeitungen, Zeitschriften jedoch zu einem großen Teil an nicht integrierten Standorten angesiedelt.

- Im Sortiment Blumen/ Zoo verzeichnen die Stadtteile Kirchheim, Rohrbach und Weststadt per Saldo einen Kaufkraftzufluss, welcher überwiegend durch Angebote an nicht integrierten Standorten bedingt ist.
- Die Stadtteile Boxberg, Emmertsgrund, Schlierbach, Südstadt und Wieblingen weisen in den Sortimenten Apotheke, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen, Zeitschriften und Blumen/ Zoo jeweils deutliche Kaufkraftabflüsse auf. Für die Stadtteile Handschuhsheim, Neuenheim und Ziegelhausen gilt dies bezüglich der Sortimente Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen, Zeitschriften und Blumen/ Zoo.

3.2.3 Fazit: Angebot in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs auf gesamtstädtischer bzw. Stadtteilebene

Das in der Stadt Heidelberg angesiedelte Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich gewährleistet eine rechnerische Vollversorgung der eigenen Bevölkerung (Sortiment) Nahrungs-/ Genussmittel) bzw. bindet per Saldo in (relativ) geringem Umfang Kaufkraft von außerhalb. Lediglich im Sortiment Blumen/ Zoo ist - bedingt u.a. durch das entsprechende Angebot der Wochenmärkte bzw. außerhalb des Stadtgebiets - per Saldo ein Kaufkraftabfluss zu verzeichnen.

Differenziert nach Standorttypen sind jedoch nur rd. 55% des Angebots der Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs an integrierten Standorten (zentrale Bereiche, sonstige integrierte Standorte) angesiedelt. In den für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie wird jeweils etwa die Hälfte des Umsatzes an nicht integrierten Standorten erzielt, die keinen bzw. nur einen geringen Beitrag zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne leisten.

Nach Stadtteilen differenziert zeigen sich sowohl hinsichtlich des Angebots an sich als auch seiner Verteilung nach Standorttypen deutliche Unterschiede:

- Das mit Abstand größte Angebot verzeichnet der Stadtteil Rohrbach. Dieses ist jedoch überwiegend an nicht integrierten Standorten, insbesondere im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, angesiedelt. Auf Grund dieser beiden Standorte weist der



Stadtteil Rohrbach in allen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs- mit Ausnahme des Sortiments Apotheke - Bindungsquoten von deutlich mehr als 100% auf und bindet somit auch Kaufkraft der angrenzenden Stadtteile Boxberg, Emmertsgrund und Südstadt. Diese verfügen ihrerseits über ein geringes Angebot, wobei in den Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund dieses eine vollständige Grundversorgung ermöglicht und insbesondere für die eingeschränkt mobile Bevölkerung von hoher Bedeutung ist.

- Auch die Stadtteile Altstadt und Bergheim weisen in den meisten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs per Saldo einen Kaufkraftzufluss von außerhalb auf. Das Angebot ist jedoch nahezu ausschließlich an integrierten Standorten, vor allem in den zentralen Bereich der Stadtteile bzw. Bergheim, angesiedelt und trägt somit in hohem Maße (auch) zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei.
- Weiterhin verfügen die Stadtteile Handschuhsheim, Weststadt sowie Pfaffengrund über ein absolut betrachtet hohes Angebot in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, wodurch per Saldo neben der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung auch Kaufkraft aus den weiteren (umliegenden) Stadtteilen Heidelbergs bzw. von außerhalb gebunden wird. Dieses Angebot befindet sich jedoch - vor allem bezogen auf die für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - zu einem hohen Anteil nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten.
- Die abseits der Kernstadt gelegenen Stadtteile Kirchheim, Wieblingen und Ziegelhausen weisen im für die Grund-/ Nahversorgung wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk per Saldo einen noch relativ leichten Kaufkraftabfluss bzw. -zufluss auf. In den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind i.d.R. deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Das Angebot befindet sich im Stadtteil Kirchheim - abgesehen vom Sortiment Blumen/ Zoo - nahezu ausschließlich an sonstigen integrierten Standorten. Im Stadtteil Ziegelhausen ist das untersuchungsrelevante Angebot überwiegend an integrierten Standorten angesiedelt, im Stadtteil Wieblingen überwiegend an nicht integrierten Standorten.
- Der Stadtteil Neuenheim, der sich zwischen den angebotsstarken Stadtteilen Handschuhsheim im Norden sowie Altstadt und Bergheim im Süden befindet, verfügt quantitativ betrachtet über ein relativ geringes Angebot und weist entsprechend in den meisten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs hohe Kauf-



kraftabflüsse auf. Das Angebot befindet sich jedoch nahezu ausschließlich an integrierten Standorten - überwiegend im zentralen Bereichs des Stadtteils - und trägt in hohem Maße somit zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei.

- Der Stadtteil Schlierbach, der mit gut 3.300 Einwohnern die mit Abstand geringste Bevölkerungszahl unter den Stadtteilen Heidelbergs aufweist, verfügt nahezu über kein grund-/ nahversorgungsrelevantes Angebot.

3.3 STRUKTUR UND RÄUMLICHE VERTEILUNG DER LEBENSMITTELBETRIEBE SOWIE NAHVERSORGUNGSANTEIL

Das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ist für die Grund-/ Nahversorgung wegen seiner häufigen, (nahezu) täglichen Nachfrage von wesentlicher Bedeutung. Ein umfassendes Angebot wird dabei durch die sog. Lebensmittelbetriebe bereitgehalten. Dabei handelt es sich um Betriebe mit einem breiten (und teilweise auch tiefen) Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie einem gewissen Angebot grund-/ nahversorgungsrelevanter Rand- und Ergänzungssortimente, insbesondere Drogeriewaren, Papier- und Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften sowie Tiernahrung. Allgemein wird davon ausgegangen, dass ein entsprechendes umfassendes Angebot durch Betriebe ab einer Verkaufsfläche von 200 qm vorgehalten wird (Lebensmittel-SB-Märkte, Super- und Biomärkte, Discounter, SB-Warenhäuser). Jedoch können auch Betriebe (Lebensmittel-SB-Geschäfte, Bioläden, Reformhäuser) mit geringerer Verkaufsfläche einen wichtigen Beitrag zur Grund-/ Nahversorgung - insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen - gewährleisten.

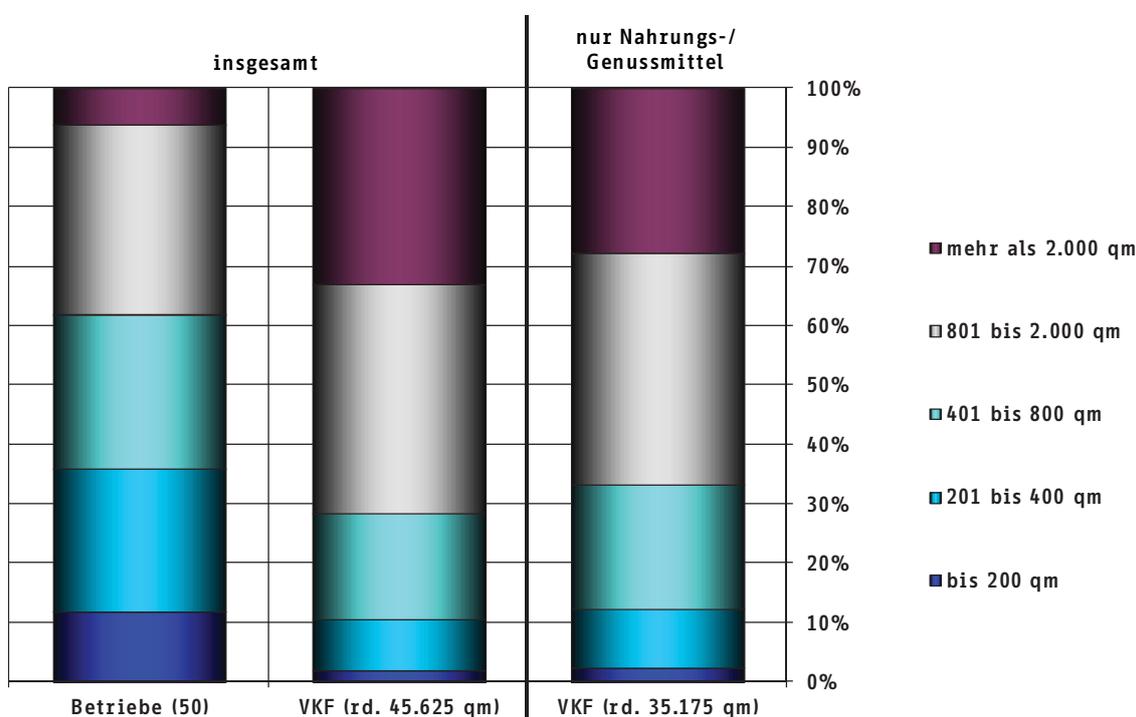
3.3.1 Struktur der Lebensmittelbetriebe und Verteilung nach Standorttypen

Insgesamt konnten in Heidelberg im Zuge der Bestandserhebung im Januar 2010 Lebensmittelbetriebe, d.h. Lebensmittelbetriebe mit einem zumindest relativ umfassendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel erhoben werden. Von diesen weisen gut 60% eine Verkaufsfläche von bis zu 800 qm auf: Nach den Mindestanforderungen der meisten Betreiber von Lebensmittelbetrieben liegt die Verkaufsfläche für einen neuen Lebensmittelbetrieb bei rd. 800 qm oder (deutlich) mehr. Gut ein Drittel der Lebensmittelbetriebe verzeichnet sogar nur eine Verkaufsfläche von bis zu 400 qm.



Die o.g. 50 Lebensmittelbetriebe weisen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 45.625 qm auf. Der Anteil der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm beträgt annähernd 30%; rd. ein Drittel entfällt auf die (drei) Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm. Sofern allein die Verkaufsfläche der Lebensmittelbetriebe im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel berücksichtigt wird, reduziert sich der Anteil der Betriebe mit mehr als 2.000 qm auf Grund des überdurchschnittlich hohen Angebots an Rand- Ergänzungssortimenten auf etwas weniger als 30%. Derjenige der nicht großflächigen Betriebe liegt hingegen bei rd. einem Drittel.

Abb. 3: Größenklassen der Lebensmittelbetriebe



Verkaufsfläche (VKF) auf 25 qm gerundet

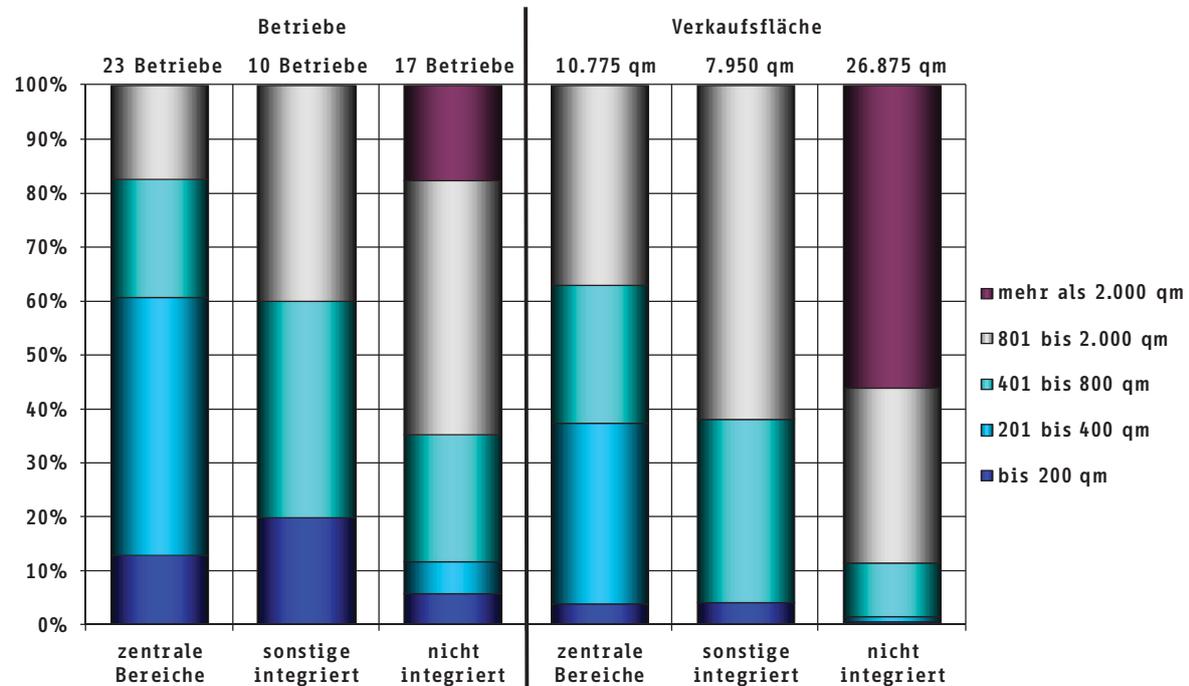
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen

Die differenzierte Betrachtung der Größenklassen der Lebensmittelbetriebe nach Standorttypen zeigt, dass in den zentralen Bereichen der Stadt Heidelberg deutlich überwiegend Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 qm angesiedelt sind, rd. 60% der Betriebe weisen sogar eine Verkaufsfläche von lediglich bis zu 400 qm auf. An sonstigen integrierten Standorten ist der überwiegende Teil der Lebensmittelbetriebe nicht großflächig, der Anteil von Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm beträgt rd. 20%.



Von den an nicht integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetrieben verzeichnen hingegen annähernd zwei Drittel eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm, drei Betriebe weisen sogar eine Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm auf.

Abb. 4: Größenklassen der Lebensmittelbetriebe nach Standorttyp



Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen ist annähernd die Hälfte der in Heidelberg zu verzeichnenden Lebensmittelbetriebe innerhalb der zentralen Bereiche angesiedelt, rd. jeder fünfte Betrieb befindet sich an einem sonstigen integrierten Standort. Rd. zwei Drittel der Lebensmittelbetriebe sind somit an integrierten Standorten ansässig und übernehmen in hohem Maße fußläufige Nahversorgungsfunktion. Gut ein Drittel der Lebensmittelbetriebe befindet sich jedoch an nicht integrierten Standorten, d.h. ohne (unmittelbaren) Bezug zur Wohnbebauung/ -bevölkerung.

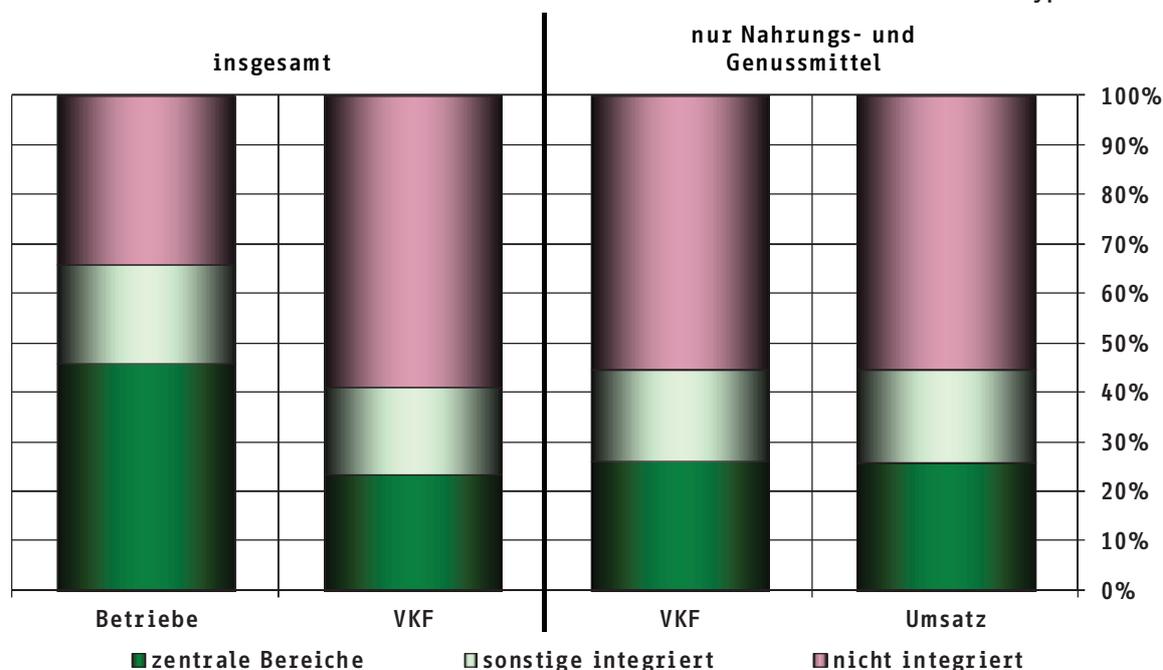
Bezogen auf die Verkaufsfläche - sowohl insgesamt als auch allein im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - der Lebensmittelbetriebe ist sogar mehr als die Hälfte an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Dies ist zurückzuführen auf die im Durchschnitt deutlich größeren Verkaufsflächen der an nicht integrierten Standorten zu verzeichnenden Lebensmittelbetriebe: Diese betragen bezogen auf die Ver-



verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel knapp 1.150 qm je Betrieb (durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche gut 1.575 qm) gegenüber gut 650 qm an sonstigen integrierten Standorten (knapp 800 qm) bzw. rd. 400 qm (knapp 400 qm) in den zentralen Bereichen. Somit sind kleine(re) Lebensmittelbetriebe (s.o.) insbesondere an integrierten Standorten - vor allem in den zentralen Bereichen - vorzufinden. Bezogen auf die relativen Umsatzwerte im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der einzelnen Standorttypen zeigt sich ein zu den Verkaufsflächenanteilen identisches Bild.

Letztendlich drückt Abb. 5 abermals die kleinteiligen Strukturen der in den zentralen Bereichen der Stadt Heidelberg angesiedelten Lebensmittelbetriebe aus.

Abb. 5: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der Lebensmittelbetriebe nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Nachstehend sind die Betriebsformen der in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Der höchste Anteil entfällt mit gut 40% auf Lebensmitteldiscounter, gefolgt von den Supermärkten mit annähernd 30%. Auffällig ist zudem der im Vergleich zu anderen Städten hohe Anteil an Bioläden (mit einem umfassenden Lebensmittelangebot bei einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm) von rd. 10%.

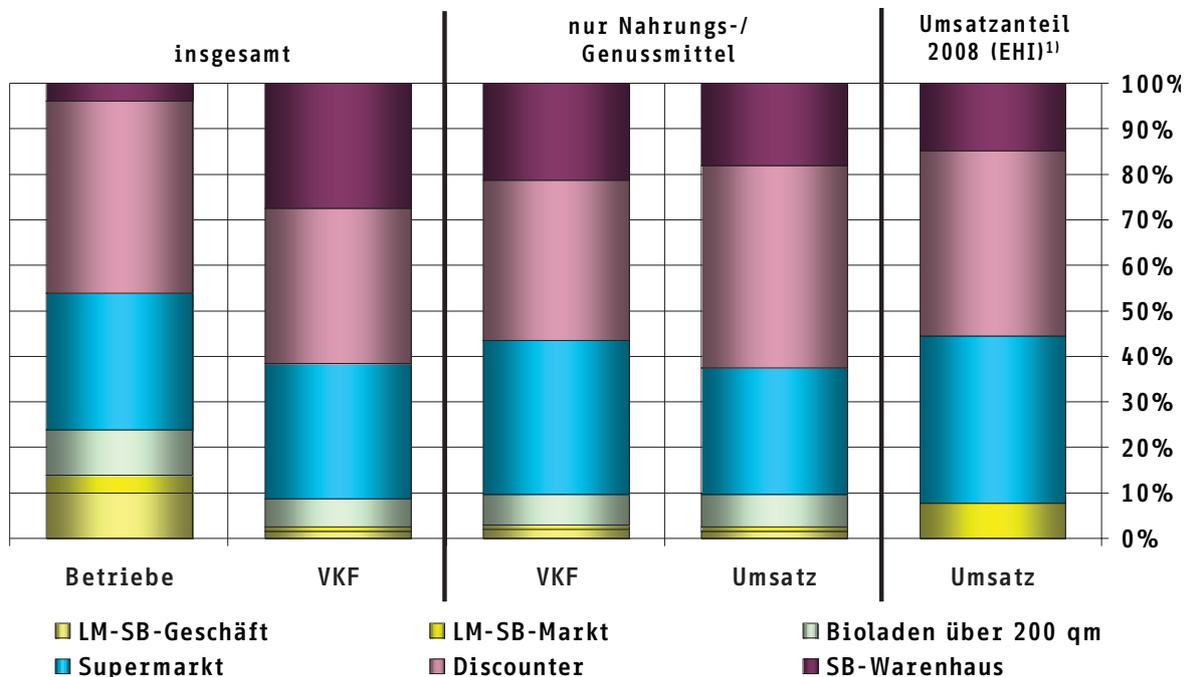


Hinsichtlich der Gesamtverkaufsflächen verzeichnen die Discounter mit annähernd 35% und die Supermärkte mit annähernd 30% wiederum die höchsten Anteilswerte. Zudem weisen die zwei in Heidelberg ansässigen SB-Warenhäuser auf Grund ihrer deutlich überdurchschnittlichen Betriebsgröße einen hohen Anteilswert von ebenfalls annähernd 30% auf. Der Verkaufsflächenanteil der sonstigen Betriebsformen liegt auf Grund i.d.R. unterdurchschnittlicher Verkaufsflächen bei knapp 10%.

Sofern lediglich die Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel berücksichtigt werden, verzeichnen die beiden SB-Warenhäuser auf Grund ihres vergleichsweise großen Angebots an Rand- und Ergänzungssortimenten einen geringeren Anteilswert von gut 20%.

Bezüglich der Umsatzanteile nach Betriebsformen der in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetriebe im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt ist ein leicht überdurchschnittlicher Anteil der Betriebsform Lebensmitteldiscounter zu verzeichnen (knapp 45% gegenüber knapp 41%), während der entsprechende Anteil von Supermärkten unterdurchschnittlich ist (knapp 27% gegenüber knapp 37%). Insgesamt betrachtet sind jedoch keine sehr großen Abweichungen festzustellen.

Abb. 6: Verkaufsflächen und Umsatzanteile der Lebensmittelbetriebe nach Betriebsform



¹⁾ ohne Spezialgeschäfte und nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; SB-Läden und SB-Märkte zusammengefasst; SB-Warenhäuser inkl. Non-Food

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



3.3.2 Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe und Nahversorgungsanteil

Die räumliche Verteilung der 50 Lebensmittelbetriebe in Heidelberg zeigt an einigen Standorten eine Häufung, so z.B.

- im Grenzbereich der Stadtteile Altstadt, Bergheim und Weststadt,
- am Standort Fritz-Frey-Straße im Stadtteil Handschuhsheim sowie
- im Nordwesten des Stadtteils Rohrbach im Bereich Heinrich-Fuchs-Straße/ Felix-Wankel-Straße.

Daneben sind auch zahlreiche Einzelstandorte kleiner(er) Lebensmittelbetriebe in zentralen Bereichen festzustellen.

Differenziert nach Stadtteilen zeigt sich folgende Situation:

- Im Stadtteil Altstadt sind drei Lebensmittelbetriebe angesiedelt, die sich alle im zentralen Bereich Altstadt befinden. Dabei handelt es sich um zwei Lebensmittel-SB-Geschäfte sowie einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von weniger als 400 qm. Ein großflächiger Lebensmittelbetrieb bzw. ein Lebensmittelbetrieb, der den Mindestanforderungen der Betreiber von Supermärkten und Discountern entspricht, ist nicht zu verzeichnen. Allerdings befinden sich einige, auch größere/ großflächige Lebensmittelbetriebe im Grenzbereich der Stadtteile Altstadt -Bergheim.
- Insgesamt sechs Lebensmittelbetriebe sind im Stadtteil Bergheim ansässig. Vier dieser Betriebe sind im (knapp in den Stadtteil Bergheimheim hineinreichenden) zentralen Bereich Altstadt bzw. in den westlich anschließenden zentralen Bereichen Bergheim und Bahnhofstraße angesiedelt. Dabei handelt es sich um zwei Supermärkte (einer davon großflächig), einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und einen Bioladen mit einer Verkaufsfläche von etwas mehr als 200 qm. Zwei weitere Lebensmittelbetriebe - ein Discounter mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und ein Lebensmittel-SB-Geschäft - tragen durch ihre Lage an sonstigen integrierten Standorten mit zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne der Stadtteilbevölkerung bei.
- Der Stadtteil Weststadt weist insgesamt neun Lebensmittelbetriebe auf. Zwei Betriebe - ein Bioladen mit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit und ein Discounter mit einer vergleichsweise geringen Verkaufsfläche - sind im zentralen Bereich Bahnhofstraße angesiedelt und befinden sich somit inner-



halb der Häufung von Lebensmittelbetrieben im Grenzbereich der Stadtteile Altstadt, Bergheim und Weststadt. Ein Supermarkt und Discounter, beide mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, sind im zentralen Bereich Rohrbacher Straße ansässig. Diesem kleinstrukturierten Angebot zentraler Bereiche stehen u.a. ein großflächiger Supermarkt an einem integrierten Standort an der Kurfürsten-Anlage sowie zwei nicht integrierte Discounter mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit an der Eppelheimer Straße gegenüber. Zudem befindet sich an der Eppelheimer Straße ein kleiner, nicht integrierter Supermarkt. Zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne trägt ein Lebensmittel-SB-Markt bei, der etwas südlich des zentralen Bereichs Rohrbacher Straße angesiedelt ist.

- Der nördlich des Neckars und der engeren Kernstadt gelegene Stadtteil Neuenheim weist nur einen Lebensmittelbetrieb auf. Dabei handelt es sich um einen Discounter mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, der innerhalb des zentralen Bereichs Neuenheim liegt. Damit trägt dieser Betrieb in hohem Maße zur fußläufigen Nahversorgung bei und übernimmt zudem wichtige Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion für den zentralen Bereich.
- Im Stadtteil Handschuhsheim sind insgesamt acht Lebensmittelbetriebe angesiedelt. Zwei Betriebe, ein Bioladen mit einer Verkaufsfläche von etwas mehr als 200 qm und ein Discounter mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit befinden sich im zentralen Bereich Handschuhsheim. Ein weiterer Lebensmittelbetrieb, ein Supermarkt - ebenfalls mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit - befindet sich im zentralen Bereich Furtwänglerstraße. Diese drei Betriebe tragen in hohem Maße zu einer fußläufigen Nahversorgung bei. Auf Grund der geringen, erheblich unter den eigentlichen Anforderungen der Betreiber derartiger Märkte liegenden Verkaufsflächen sind jedoch der Supermarkt und der Discounter latent in ihrem Fortbestand gefährdet. Eine Häufung von vier Lebensmittelbetrieben - ein großer Supermarkt, zwei großflächige Discounter und ein Biomarkt mit einer Verkaufsfläche knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit - befindet sich an der Fritz-Frey-Straße. Dieser nicht integrierte Standort trägt auf Grund seiner Randlage und seiner unzureichenden fußläufigen Anbindung zu den in relativ geringer Entfernung gelegenen Wohnbereichen nur bedingt zur Nahversorgung im



eigentlichen Sinne bei. Ein weiterer nicht integrierter Lebensmittelbetrieb, ein Lebensmittel-SB-Geschäft, befindet sich auf dem Universitätsgelände.

- Im Stadtteil Ziegelhausen sind zwei Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen. Einer davon, ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, befindet sich im zentralen Bereich Ziegelhausen. Dieser Betrieb übernimmt somit fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteilbevölkerung und dient zudem als Frequenzbringer und Magnetbetrieb für den zentralen Bereich. Weiterhin befindet sich ein großflächiger Discounter an einem nicht integrierten Standort östlich des eigentlichen (Wohn-)Siedlungsbereichs von Ziegelhausen.
- Der südlich des Neckars, gegenüber dem Stadtteil Ziegelhausen gelegene Stadtteil Schlierbach verfügt über keinen Lebensmittelbetrieb.
- Der Stadtteil Boxberg weist einen innerhalb des zentralen Bereichs angesiedelten Lebensmittelbetrieb, ein Lebensmittel-SB-Geschäft, auf. Dieser Betrieb gewährleistet trotz seiner geringen Größe die Nahversorgung im eigentlichen Sinne für die Stadtteilbevölkerung und nimmt zudem Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion innerhalb des zentralen Bereichs wahr.
- Im Stadtteil Emmertsgrund befindet sich ein Lebensmittelbetrieb, ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, im zentralen Bereich Emmertsgrund. Auch dieser Betrieb übernimmt fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils und dient zudem als Frequenzbringer und Magnetbetrieb innerhalb des zentralen Bereichs.
- Im Stadtteil Rohrbach sind insgesamt neun Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen. Zwei davon, ein Discounter mit einer vergleichsweise geringen Verkaufsfläche und ein Lebensmittel-SB-Geschäft, befinden sich im zentralen Bereich Rohrbach. Ein weiterer Discounter, mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, liegt im zentralen Bereich Freiburger Straße. Diesem kleinstrukturierten Angebot, das in hohem Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne der Stadtteilbevölkerung beiträgt, steht eine Vielzahl meist großflächiger Lebensmittelbetriebe mit geringem bzw. ohne Bezug zur Wohnbebauung gegenüber: Im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd befindet sich an einem nicht integrierten Standort ein SB-Warenhaus, dessen Ausstrahlung deutlich in andere Stadtteile Heidelbergs sowie über das Stadtgebiet hinausreicht. Zudem ist im Gewerbegebiet ein relativ kleiner Supermarkt ansässig. Weiterhin sind im Bereich Felix-

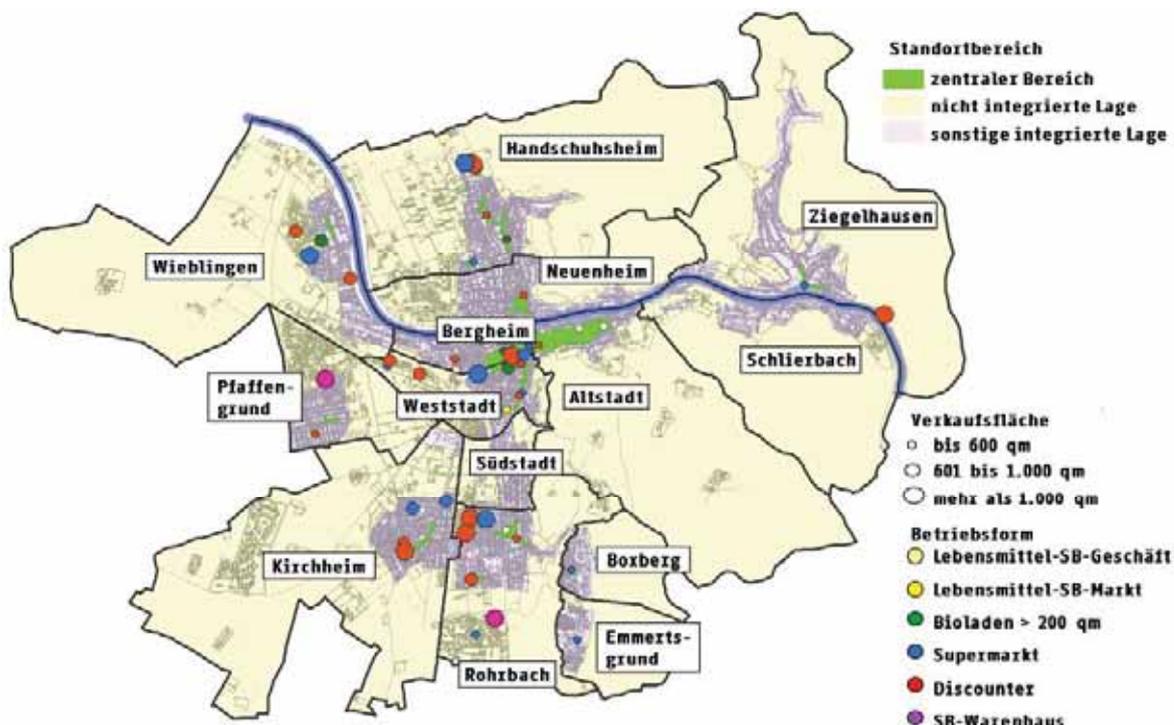


Wankel-Straße/ Heinrich-Fuchs-Straße ein großflächiger Supermarkt und zwei großflächige Discounter zu konstatieren¹⁰.

- Im Stadtteil Südstadt, der nördlich an den Stadtteil Rohrbach angrenzt, ist kein Lebensmittelbetrieb zu verzeichnen. Auf Grund ihrer relativen räumlichen Nähe und/ oder hohen Ausstrahlung übernehmen jedoch einige der im Stadtteil Rohrbach ansässigen Lebensmittelbetriebe faktisch Grund-/ Nahversorgungsfunktion für Teile der Bevölkerung des Stadtteils Südstadt.
- Der Stadtteil Kirchheim verfügt insgesamt über vier Lebensmittelbetriebe; davon befindet sich einer, ein großflächiger Discounter, im zentralen Bereich Kirchheim. In Nachbarschaft zu diesem ist ein weiterer, knapp außerhalb des zentralen Bereichs gelegener Discounter angesiedelt. Des Weiteren tragen noch zwei im Norden des Stadtteils an sonstigen integrierten Standorten befindliche Supermärkte, einer davon großflächig, zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne mit bei.
- Im Stadtteil Pfaffengrund sind zwei Lebensmittelbetriebe angesiedelt, wovon einer, ein kleiner Discounter, sich im zentralen Bereich Kranichweg befindet und auf Grund seiner relativ zentralen Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils wichtige Nahversorgungsfunktion besitzt. Zudem befindet sich an der Eppelheimer Straße in nicht integrierter Lage ein SB-Warenhaus, das auf Grund Standort und vorgelagerter Stellplatzflächen jedoch nur eingeschränkt zur fußläufigen Nahversorgung beiträgt.
- Der Stadtteil Wieblingen verzeichnet insgesamt vier Lebensmittelbetriebe. Davon sind zwei, ein Discounter und ein Bioladen (beide mit einer Verkaufsfläche etwas unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit), an sonstigen integrierten Standorten ansässig und übernehmen somit in hohem Maße fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteilbevölkerung. Die beiden anderen Lebensmittelbetriebe, je ein großflächiger Supermarkt bzw. Discounter, befinden sich hingegen am Siedlungsrand des Stadtteils in einem Gewerbegebiet und tragen somit allenfalls eingeschränkt zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei.

¹⁰ Wie bereits erwähnt war eine fußläufige Nahversorgungsfunktion des Supermarktes und eines der beiden Discounter an diesem Standort zum Erhebungszeitpunkt allenfalls eingeschränkt gegeben, wird aber auf Grund der Wohnbauentwicklung signifikant ansteigen.

Karte 8: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe in Heidelberg



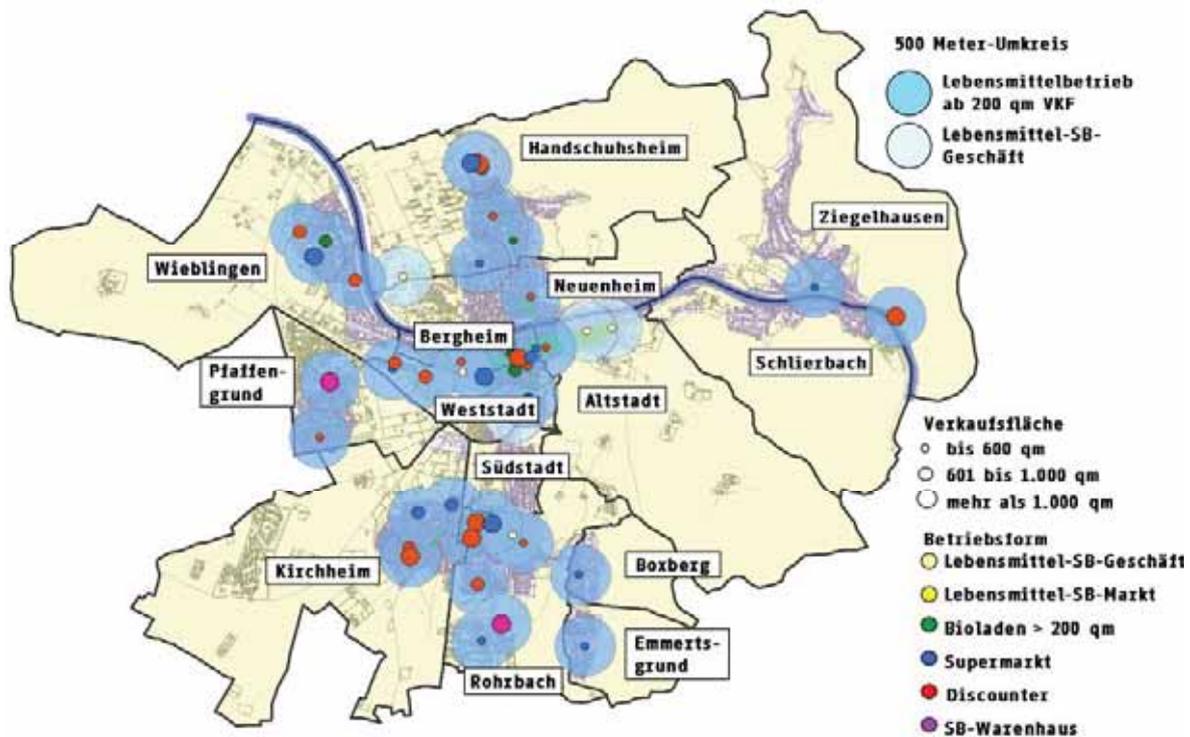
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Die Bewertung der räumlichen Nahversorgungssituation erfolgt anhand des Nahversorgungsanteils. Zur Ermittlung dieses Anteils wird um jeden Lebensmittelbetrieb ein 500-Meter-Radius gezogen. Für die innerhalb eines solchen Radius wohnende Bevölkerung wird angenommen, dass sie sich fußläufig durch diesen Lebensmittelbetrieb versorgen kann¹¹. Karte 9 zeigt, dass in den meisten Stadtteilen nahezu der gesamte bzw. der überwiegende Teil der (Wohn-)Siedlungsbereiche innerhalb mindestens eines 500 Meter-Radius eines Lebensmittelbetriebs liegt. Größere außerhalb dieser Radien (Wohn-)Siedlungsbereiche sind insbesondere in den Stadtteilen Schlierbach, Südstadt, Wieblingen und Ziegelhausen festzustellen.

¹¹ Liegt ein Siedlungsbereich im Umkreis mehrerer Lebensmittelbetriebe, wird er im Zuge der Berechnung des Nahversorgungsanteils dennoch als nur "einmal versorgt" betrachtet, da im Fall von Doppel- oder Mehrfachzählungen nicht versorgte Bevölkerungsanteile durch mehrfach versorgte Bevölkerungsanteile zumindest teilweise ausgeglichen würden. Letztendlich könnte sich hierbei sogar ein Nahversorgungsanteil von mehr als 100% ergeben.



Karte 9: Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung durch Lebensmittelbetriebe (500 Meter-Radien)



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Nachstehend sind die aus den 500 Meter-Radien hervorgehenden Nahversorgungsanteile auf Stadtteilebene dargestellt. Gesamtstädtisch betrachtet sind in Heidelberg rd. 75% der Einwohner nahversorgt, sofern nur Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 200 qm und mehr und somit einem definitionsgemäß hinreichendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel berücksichtigt werden. Sofern die Lebensmittelbetriebe mit weniger als 200 qm Verkaufsfläche mit berücksichtigt werden, erhöht sich der gesamtstädtische Nahversorgungsanteil auf rd. 82%. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Stadtteil Altstadt ein großer Teil des Wohnsiedlungsbereichs "nur" durch zwei Lebensmittel-SB-Geschäfte nahversorgt wird.

Das Bild der Nahversorgungsanteile auf Stadtteilebene entspricht dem auch in anderen Städten festgestellten Ergebnis: Während im Bereich der engeren Kernstadt, d.h. in Heidelberg in den Stadtteilen Altstadt, Bergheim und Weststadt - zumindest bei Mitberücksichtigung der Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von we-



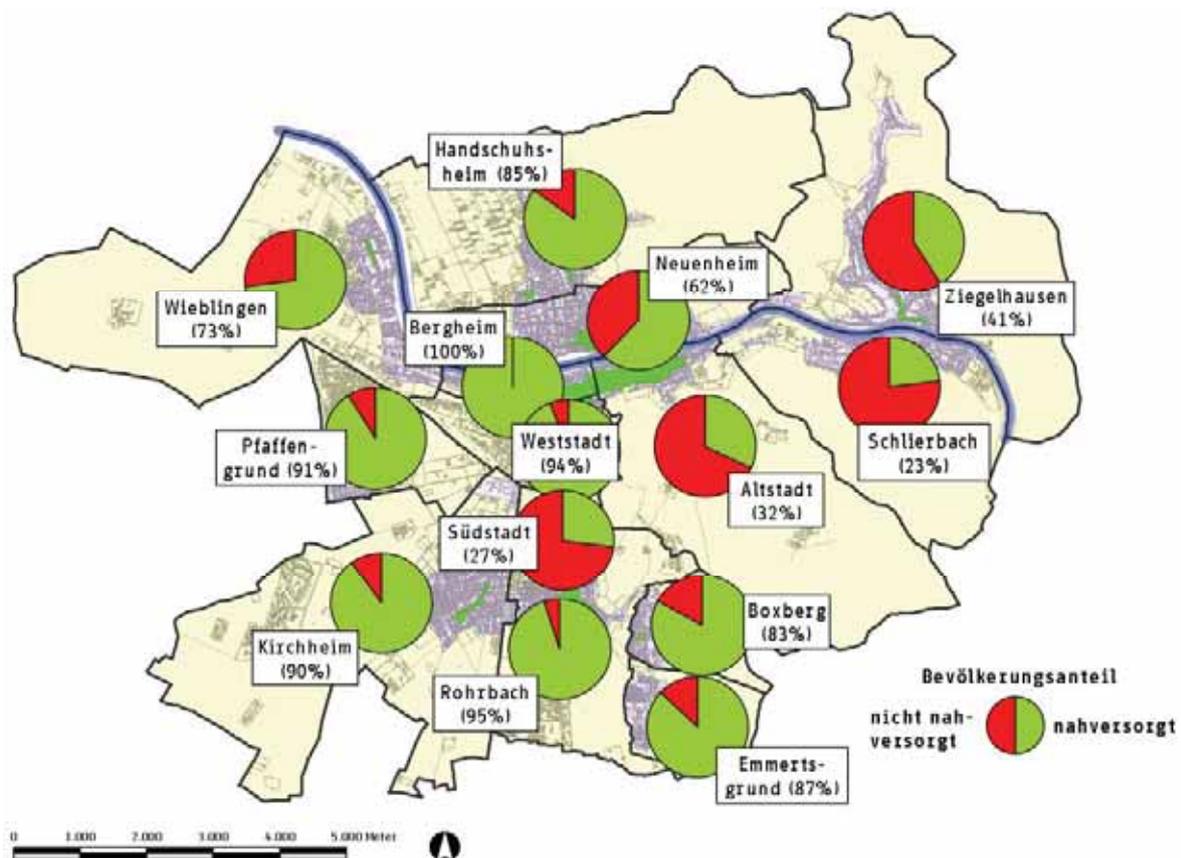
niger als 200 qm, vgl. Karte 11¹² - nahezu alle Einwohner nahversorgt sind, sind in einigen, überwiegend am Rand des Stadtgebiets gelegenen Stadtteilen deutlich unterdurchschnittliche Anteilswerte zu verzeichnen:

- Im Stadtteil Ziegelhausen beträgt der Nahversorgungsanteil nur gut 40%, was auch auf die bandförmigen Siedlungsstrukturen zurückzuführen ist.
- Im Stadtteil Schlierbach ist ein Nahversorgungsanteil von annähernd 25% zu verzeichnen. Im Stadtteil selbst ist - wie bereits erwähnt - kein Lebensmittelbetrieb angesiedelt, jedoch gewährleistet der im Stadtteil Ziegelhausen im zentralen Bereich gelegene Supermarkt für einen kleinen Teil der Bevölkerung von Schlierbach eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit.
- Im Stadtteil Neuenheim wohnt gut ein Drittel der Bevölkerung außerhalb der Nahversorgungsumkreise der in Neuenheim und den angrenzenden Stadtteilen bestehenden Lebensmittelbetriebe. Nicht nahversorgt ist insbesondere der südwestliche Wohnsiedlungsbereich südlich der Mönchhofstraße und westlich der Keplerstraße.
- Im Stadtteil Wieblingen ist etwa ein Viertel der Einwohner nicht nahversorgt. Betroffen hiervon sind der nördliche und der südliche Randbereich des (Wohn-)Siedlungsgebiets. Bedingt ist dies auf die im Wesentlichen bandförmigen (Wohn-)Siedlungsstrukturen entlang der Mannheimer Straße.

¹² Darüber hinaus sind keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Nahversorgungsanteilen bei Betrachtung der Lebensmittelbetriebe ab 200 qm Verkaufsfläche und denjenigen bei Berücksichtigung auch kleinerer Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen. In den Stadtteilen Handschuhsheim und Neuenheim verringert sich der Anteil nicht nahversorgter Einwohner bei Berücksichtigung eines auf dem Universitätsgelände ansässigen Lebensmittel-SB-Geschäfts. Im Stadtteil Südstadt erhöht ein im nördlichen Teilbereich des Stadtteils Rohrbach gelegenes Lebensmittel-SB-Geschäft den Nahversorgungsanteil geringfügig.



Karte 10: Nahversorgungsanteile auf Stadtteilebene - Lebensmittelbetriebe ab 200 qm Verkaufsfläche

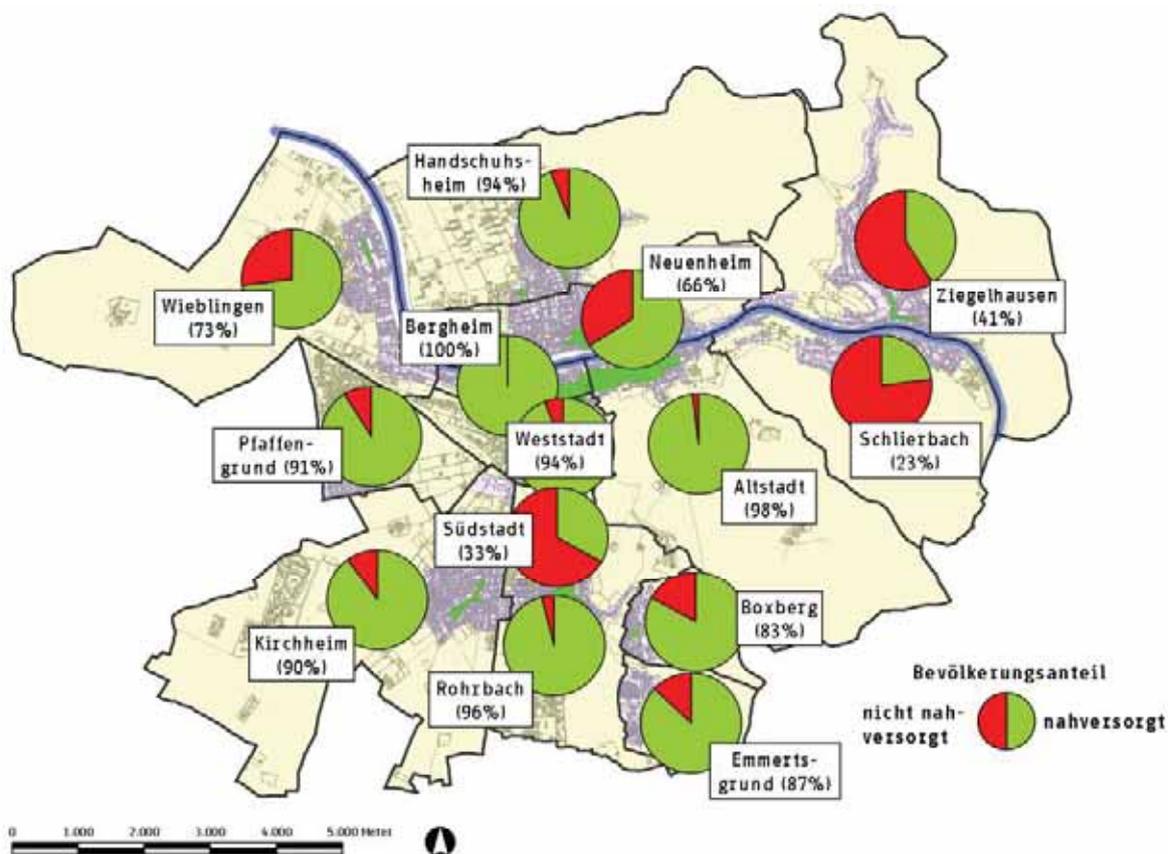


Die angegebenen Prozentwerte beziffern den Anteil nahversorgter Einwohner wieder.

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Die weiteren Stadtteile weisen demgegenüber - bei Berücksichtigung auch der Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 qm - überdurchschnittliche Nahversorgungsanteile von rd. 80% bis 95% auf. Eine Ausnahme stellt der Stadtteil Südstadt dar, der einen Nahversorgungsanteil von nur etwa 25% aufweist: In diesem ist kein Lebensmittelbetrieb angesiedelt, so dass nur ein kleiner Teil der Siedlungsrandbereiche im Nord und Süden durch das Angebot in den angrenzenden Stadtteilen nahversorgt ist.

Karte 11: Nahversorgungsanteile auf Stadtteilebene - alle Lebensmittelbetriebe



Die angegebenen Prozentwerte beziffern den Anteil nahversorgter Einwohner wieder.

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

3.4 FAZIT: STRUKTUR UND RÄUMLICHE VERTEILUNG DER LEBENSMITTELBETRIEBE

Gut 60% der insgesamt 50 in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von weniger als 800 qm auf: Nach den Mindestanforderungen der Betreiber von Discountern und regiegeführten Supermärkten liegt die Verkaufsfläche für einen neuen Lebensmittelbetrieb bei rd. 800 qm und mehr (vgl. Kap. 5.2). Rd. ein Drittel der Lebensmittelbetriebe verzeichnet sogar nur eine Verkaufsfläche von bis zu 400 qm.

Diese kleinteilige Angebotsstruktur ist im Hinblick auf eine wohnungsnaher Nahversorgung mittels eines dichten Standortnetzes von Lebensmittelbetrieben positiv zu werten. Jedoch können Lebensmittelbetriebe mit geringen Verkaufsflächen von bis zu 400 qm i.d.R. als latent in ihrem Fortbestand gefährdet - z.B. bei Nachfolgeregelungen - gesehen werden. Zudem reagieren diese Betriebe i.d.R. in besonders hohem Maße auf Veränderungen der Angebotsstruktur in ihrem Umfeld. Abhängig sind



diese Aspekte jedoch u.a. von der jeweiligen Betriebsform und von der Qualität/ Struktur des Angebots unter Berücksichtigung der Einkommens- und Sozialstrukturen in den umliegenden Wohnbereichen.

Zu beachten ist weiterhin, dass die latent gefährdeten Lebensmittelbetriebe mit geringen Verkaufsflächen von bis zu 400 qm insbesondere in den zentralen Bereichen der Stadt Heidelberg angesiedelt sind. Dort übernehmen sie wichtige Nahversorgungs- sowie Magnetbetriebs- und Frequenzbringerfunktion.

Von den an nicht integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetrieben, dies ist immerhin rd. ein Drittel aller in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetriebe, sind hingegen zwei Drittel großflächig. Bezogen auf die Verkaufsfläche entfällt sogar mehr als die Hälfte auf die an nicht integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetriebe. Letztlich besteht bereits derzeit ein deutliches Spannungsverhältnis zwischen den an integrierten Standorten ansässigen Lebensmittelbetrieben, die in hohem Maße Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen, und den an nicht integrierten - und somit nicht funktionsadäquat - angesiedelten Lebensmittelbetrieben.

Der Nahversorgungsanteil in Heidelberg beträgt rd. 75%. Dieser Wert liegt etwas unter denjenigen anderer Großstädte wie z.B. Stuttgart (77%) oder Braunschweig (82%) - in Hannover wird sogar ein Nahversorgungsanteil von 88% erzielt. Weitere Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben

- ohne standortgerechte, d.h. auf das Wohnumfeld bezogene Dimensionierung und
- an nicht integrierten Standorten bzw. in Randlage zu Wohnsiedlungsbereichen werden zu einer weiteren Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes in Heidelberg und somit zu einem sinkenden Nahversorgungsanteil führen¹³.

¹³ Als Beispiel im Bestand kann der Standort Fritz-Frey-Straße im Stadtteil Handschuhsheim herangezogen werden.



4. ANGEBOTSSITUATION AUF EBENE DER NAHVERSORGUNGSBEREICHE

4.1 UNTERGLIEDERUNG DES STADTGEBIETS IN NAHVERSORGUNGSBEREICHE

In den voranstehenden Kapiteln wurde festgestellt, dass in Heidelberg

- hinsichtlich der Siedlungsstrukturen einzelner Stadtteile faktisch keine bzw. kaum wahrnehmbare(n) Grenzen zwischen einzelnen (Wohnsiedlungs-)Teilbereichen vorliegen
- teilweise im Grenzbereich zweier oder mehrerer Stadtteile räumliche Konzentrationen von Lebensmittelbetrieben vorliegen, deren engerer Einzugsbereich über den "eigenen" Stadtteil hinausgeht,
- insbesondere an integrierten Standorten eine kleinteilige Angebotsstruktur bezüglich Lebensmittelbetrieben zu verzeichnen ist, die einen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne leistet, jedoch auf Neuansiedlungen/ Erweiterungen im Umfeld - d.h. im Einzelfall auch bei entsprechenden Entwicklungen in einem benachbarten Stadtteil - besonders sensibel reagiert.

Letztlich können für eine Beurteilung der Nahversorgungssituation vor dem Hintergrund einer Stärkung bzw. Stabilisierung der Nahversorgungsstrukturen damit nicht in jedem Fall die Stadtteile als räumliche Bezugsebene herangezogen werden. Daher wurden teilweise zwei Stadtteile zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefügt, die bei deutlichen Änderungen in der Lebensmittelnahversorgung als räumlich-funktionale Einheit zu betrachten sind¹⁴:

Nahversorgungsbereiche Altstadt und Bergheim/ Weststadt:

Der Stadtteil Altstadt ist gekennzeichnet durch einen eigenständigen städtebaulich-funktionalen Charakter, der sich insbesondere in der attraktiven, (auch) von einer sehr großen Zahl an Touristen aufgesuchten Altstadt widerspiegelt. Daher stellt der Stadtteil Altstadt einen eigenen Nahversorgungsbereich dar.

Die Stadtteile Bergheim und Weststadt weisen zu den benachbarten Stadtteilen - mit Ausnahme des Stadtteils Altstadt - deutliche 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.

¹⁴ Zudem flossen die Ergebnisse der Betreibergespräche mit ein, Vgl. Kap.5 .



Da zwischen den beiden Nahversorgungsbereichen Altstadt und Bergheim/ Weststadt auf Grund der Grenzlage der Lebensmittelbetriebe und fehlender städtebaulich-funktionaler Brüche keine eindeutige Abgrenzung möglich ist, wird ein Überlappungsbereich ausgewiesen, der den o.g. Aspekten Rechnung trägt.

Nahversorgungsbereich Boxberg/ Emmertsgrund:

Die Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtteile Boxberg/ Emmertsgrund sind deutlich von den restlichen Siedlungsbereichen Heidelbergs abgesetzt. Weiterhin weist insbesondere der Stadtteil Boxberg eine - auch im Hinblick auf die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs - vergleichsweise geringe Einwohnerzahl auf. 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.

Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim:

Zwischen den beiden Stadtteilen Handschuhsheim und Neuenheim ist keine städtebaulich-funktionale Grenze wahrnehmbar. Nach Süden und Westen bildet hingegen der Neckar eine deutliche Barriere, nach Osten ist nur ein schmales Siedlungsband entlang des Neckars zu verzeichnen. Bei deutlichen strukturellen Veränderungen durch Neuansiedlungen bzw. deutliche Erweiterungen sind - auch auf Grund des weitgehend kleinteilig strukturierten Nahversorgungsangebots - wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand nicht auszuschließen bzw. sogar mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Die beiden Stadtteile werden daher zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefasst.

Nahversorgungsbereiche Kirchheim, Pfaffengrund, Wieblingen:

Die Wohnsiedlungsbereiche der Stadtteile Kirchheim, Pfaffengrund und Wieblingen sind jeweils deutlich von den Wohnsiedlungsbereichen der weiteren Stadtteile Heidelbergs abgesetzt. Auch sind die Versorgungsschwerpunkte inklusive der wesentlichen Lebensmittelbetriebe zentral gelegen bzw. von den übrigen Stadtteilen abgewendet. Daher werden diese drei Stadtteile jeweils als eigenständiger Nahversorgungsbereich ausgewiesen.



Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt:

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. Zudem weist der Stadtteil Südstadt - vor allem im Hinblick der von den meisten Betreibern von Lebensmittelbetrieben geforderten Mindestbevölkerung im engeren Einzugsgebiet - eine geringe Einwohnerzahl auf. Weiterhin befindet sich im Grenzbereich der beiden Stadtteile eine deutliche Konzentration von Lebensmittelbetrieben. Unter diesen Aspekten werden die beiden Stadtteile zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefasst.

Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen:

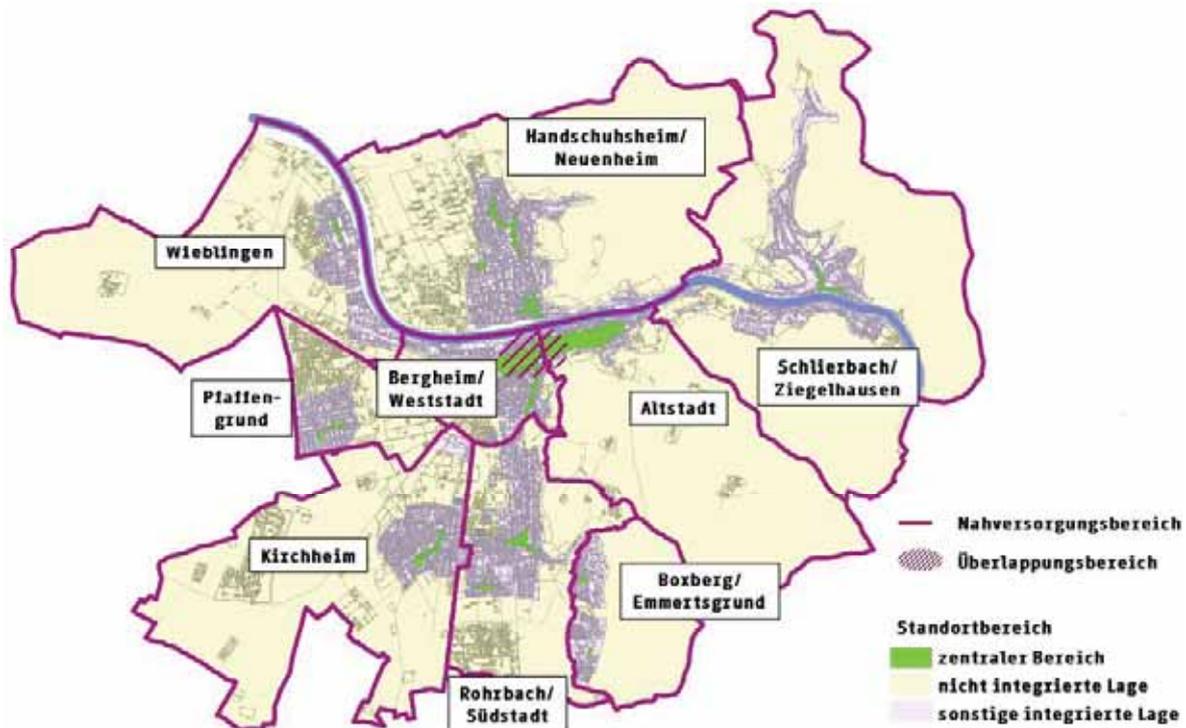
Die Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtteile Schlierbach und Ziegelhausen sind von den entsprechenden Bereichen der weiteren Stadtteile Heidelbergs abgesetzt. Die Barrierewirkung des Neckars zwischen den beiden Stadtteilen ist auf Grund der die beiden Kernbereiche verbindenden Brücke gering. Zudem weist der Stadtteil Schlierbach - unter Berücksichtigung der von den meisten Betreibern von Lebensmittelbetrieben geforderten Mindestbevölkerung im engeren Einzugsgebiet - eine geringe Einwohnerzahl auf. Bei deutlichen strukturellen Veränderungen durch Neuansiedlungen bzw. deutliche Erweiterungen sind - auch auf Grund des weitgehend kleinteilig strukturierten Nahversorgungsangebots - wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand nicht auszuschließen. Die beiden Stadtteile werden daher zu einem Nahversorgungsbereich zusammengefasst.

Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte der Nahversorgungssituation auf Ebene der Nahversorgungsbereiche dargestellt. Dies sind

- für die quantitative Betrachtung die Bindungsquoten in den für die Nahversorgung besonderes wichtigen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie (insgesamt bzw. integrierte Standorte) und
- für die räumliche Betrachtung die Nahversorgungsanteile.



Karte 12: Nahversorgungsbereiche



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

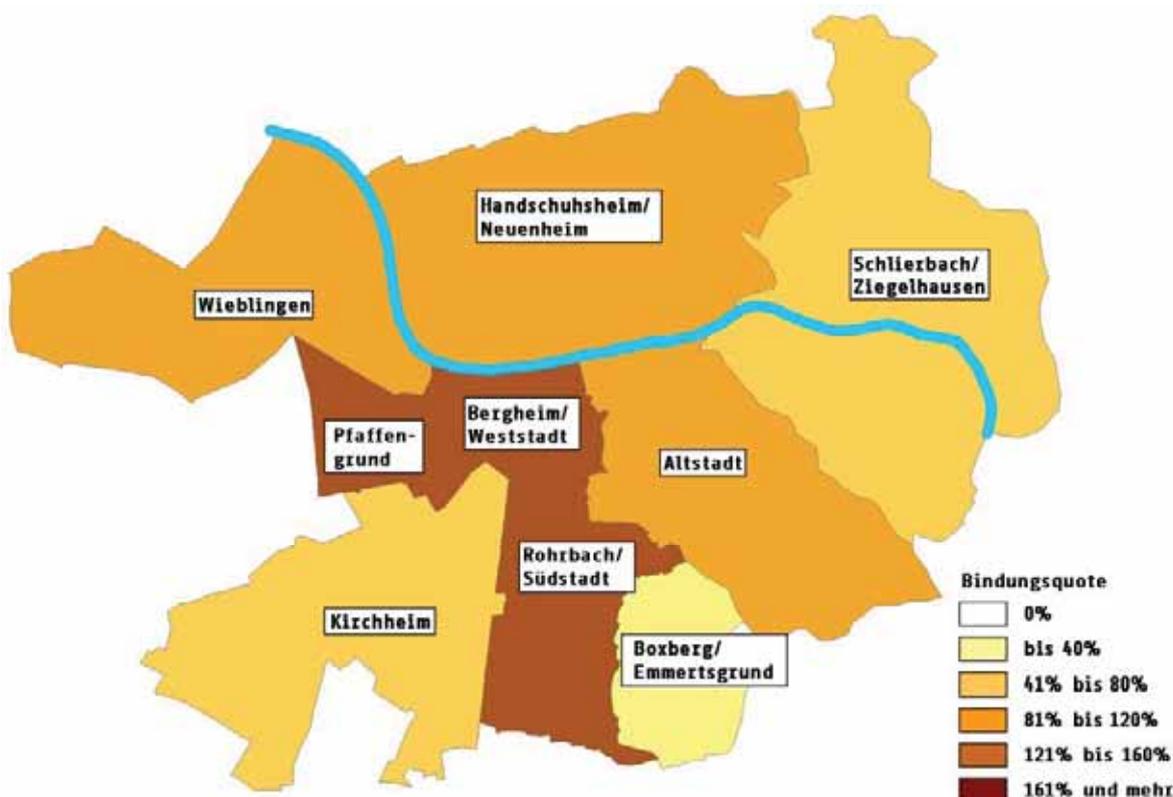
4.2 BINDUNGSQUOTEN IN DEN SORTIMENTEN NAHRUNGS-/ GENUSSMITTEL/ LEBENSMITTELHANDWERK UND DROGERIE/ PARFÜMERIE - DIFFERENZIIERT NACH NAHVERSORGUNGSBEREICHEN

Auf Ebene der Nahversorgungsbereiche sind bei den Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - im Gegensatz zur Stadtteilebene, vgl. Kap. 3.2.2 - keine Teilbereiche mit extrem hohen Bindungsquoten und damit entsprechenden Kaufkraftzuflüssen per Saldo zu verzeichnen.

- Vergleichsweise hohe Bindungsquoten von etwa 150% liegen in den beiden Nahversorgungsbereichen Rohrbach/ Südstadt - bedingt durch das Angebot im Stadtteil Rohrbach - und Bergheim/ Weststadt - insbesondere wegen des Angebots im Stadtteil Bergheim - (sowie weiterhin im Nahversorgungsbereich/ Stadtteil Pfaffengrund) vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in beiden Nahversorgungsbereichen einzelne Lebensmittelbetriebe auf Grund ihrer "Grenzlage" Nahversorgung im eigentlichen Sinne für jeweils beide Stadtteile übernehmen.
- Der Nahversorgungsbereich Boxberg/ Emmertsgrund weist demgegenüber - als einziger Nahversorgungsbereich - mit gut 25% eine sehr niedrige Bindungsquote auf, was auch die jeweilige Situation in beiden Stadtteilen widerspiegelt.

- Der Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen verzeichnet mit einer Bindungsquote von knapp 60% per Saldo einen deutlichen Kaufkraftabfluss, dabei wird der extrem niedrige Wert des Stadtteils Schlierbach jedoch durch das im Stadtteil Ziegelhausen bestehende Angebot weitgehend kompensiert. Auch hier übernimmt das im Stadtteil Ziegelhausen bestehende Angebot zudem teilweise eine Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne für Bereiche des Stadtteils Schlierbach.
- Der Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim weist per Saldo einen relativ geringen Kaufkraftabfluss von etwa 20% auf. Dabei steht einer quantitativen Überversorgung im Norden des Bereichs durch den Standort Fritz-Frey-Straße eine ebensolche Unterversorgung der mittleren und südlichen Teile des Nahversorgungsbereichs gegenüber.

Karte 13: Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Nahversorgungsbereichen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

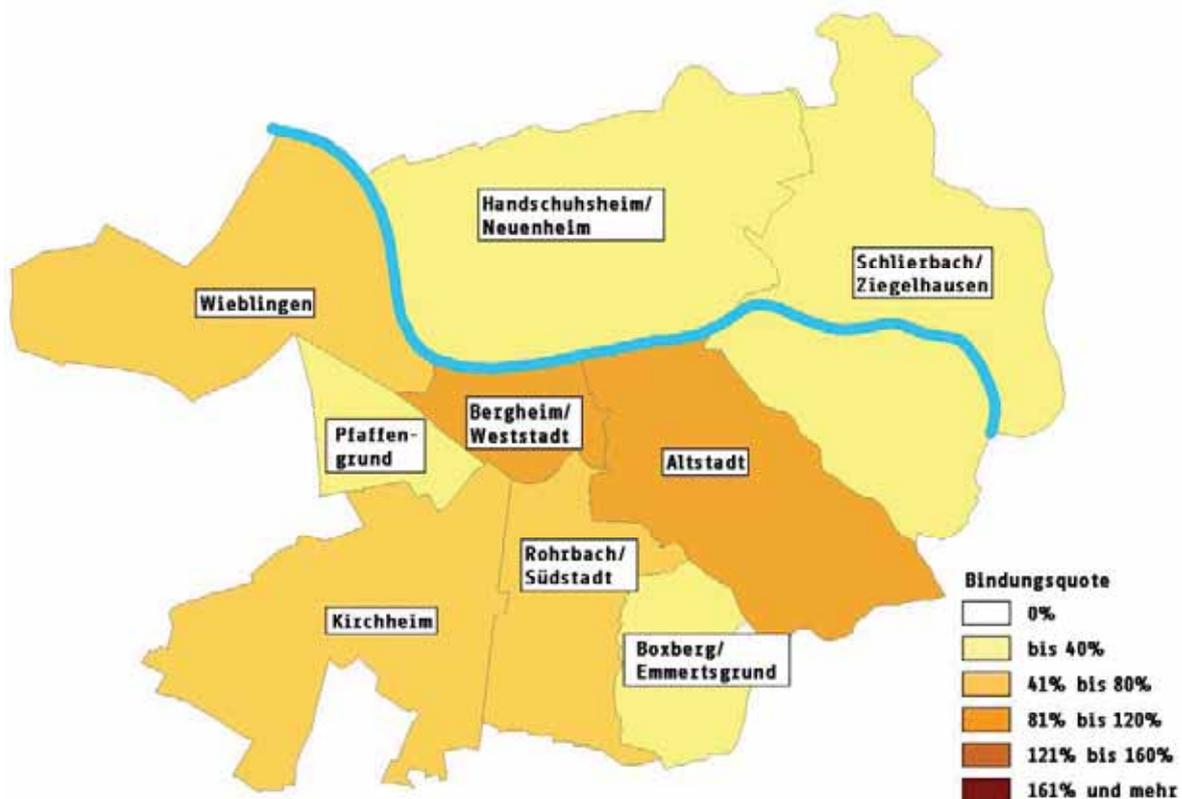
Die Darstellung der Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel durch das an integrierten Standorten ansässige Angebot zeigt für den Bereich der inneren



Kernstadt, d.h. für die Nahversorgungsbereiche Altstadt und Bergheim/ Weststadt, relativ hohe Werte von jeweils etwas mehr 100%. Damit ist hier allein durch das an diesen Standorten angesiedelte Angebot eine rechnerische Vollversorgung der Einwohner des Nahversorgungsbereichs gegeben, wobei dies in hohem Maße auf das im Überlappungsbereich bestehende Angebot zurückzuführen ist.

Eine vergleichsweise hohe Bindungsquote von etwa 75% verzeichnet der Nahversorgungsbereich Kirchheim. Alle weiteren Nahversorgungsbereiche weisen geringe Werte von rd. 25% bis zu annähernd 50% auf.

Karte 14: Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Nahversorgungsbereichen - integrierte Standorte

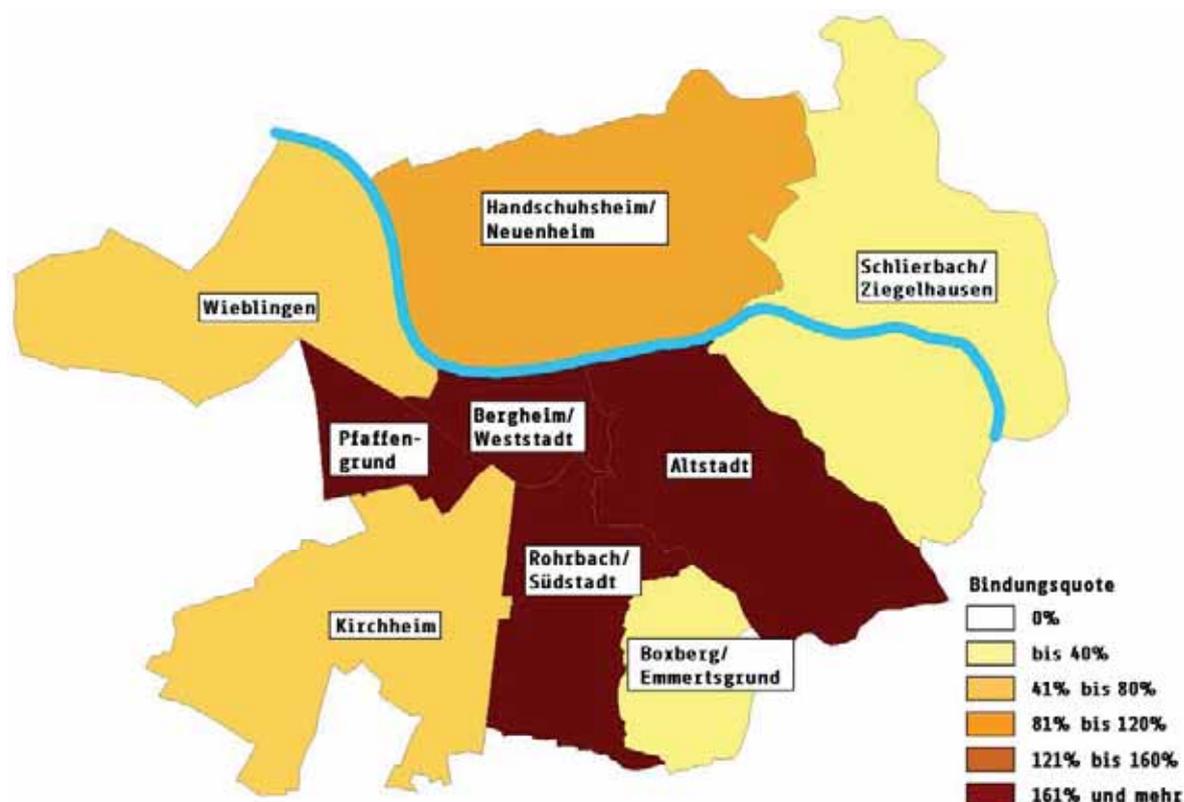


Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie sind bei vier Nahversorgungsbereichen extrem hohe Bindungsquoten festzustellen, wobei diejenigen der Bereiche Altstadt und Pfaffengrund mit Werten von erheblich mehr als 200% nochmals deutlich über diejenigen der Nahversorgungsbereiche Bergheim/ Weststadt und Rohrbach/ Südstadt mit etwas mehr als 175% liegen. Hier spiegelt sich das geringere bzw. nicht vorhandene Angebot in den beiden Stadtteile Weststadt und Südstadt wieder.

Weiterhin weist der Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim einen relativ geringen Kaufkraftabfluss per Saldo auf. Dabei ist - analog zum Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - das Angebot zum Großteil am Standort Fritz-Frey-Straße im Norden des Bereichs angesiedelt. Ein sehr geringes Angebot und demzufolge Bindungsquoten von deutlich weniger als 40% weisen die beiden Nahversorgungsbereiche Boxberg/ Emmertsgrund und Schlierbach/ Ziegelhausen auf, wobei keiner der entsprechenden Stadtteile einen Wert von mehr als 40% verzeichnet.

Karte 15: Bindungsquoten im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Nahversorgungsbereichen



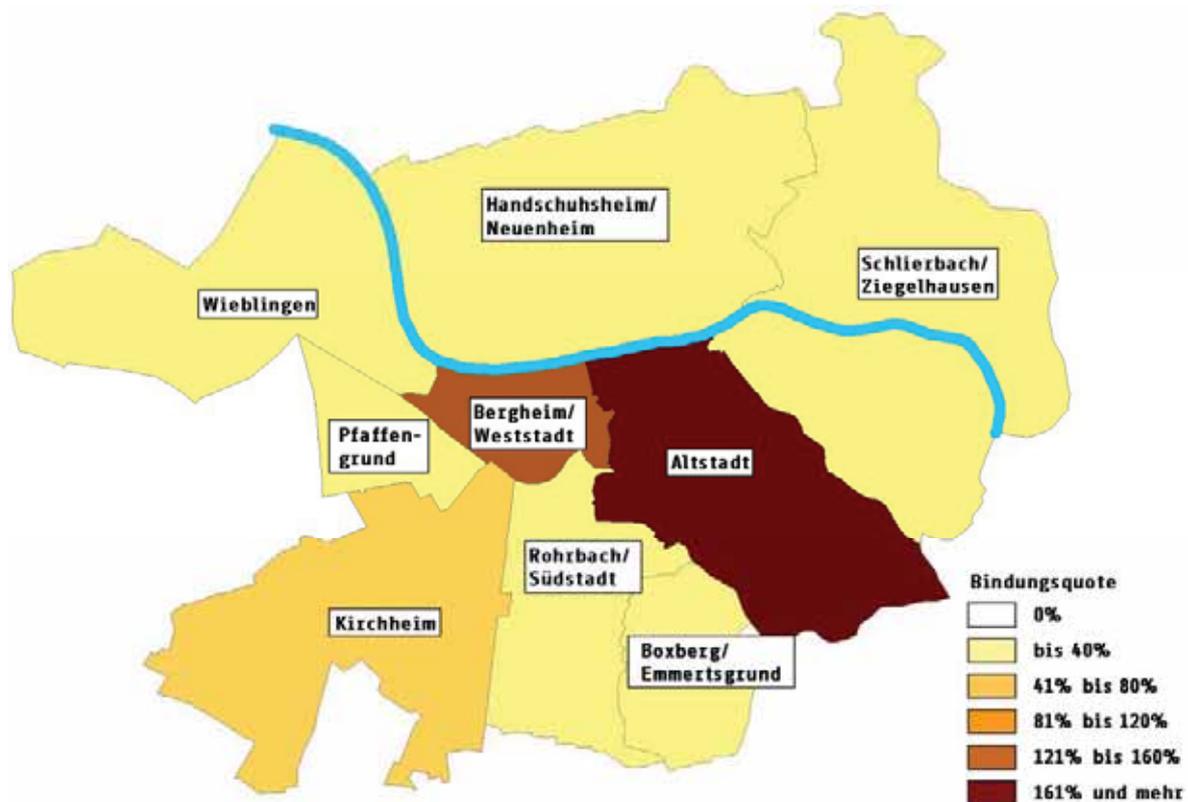
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Sofern nur das an integrierten Standorten angesiedelte Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie berücksichtigt wird, sind Bindungsquoten von (teilweise erheblich) mehr als 120% nur noch für die Nahversorgungsbereiche der engeren Kernstadt (Altstadt bzw. Bergheim/ Weststadt) zu verzeichnen. Hierzu trägt in hohem Maße - analog zum Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - das im Überlappungsbereich bestehende Angebot bei.



Die weiteren Nahversorgungsbereiche verzeichnen sehr geringe Bindungsquoten von weniger als 40% (eine Ausnahme stellt der Bereich Kirchheim mit einem geringfügig höheren Wert dar), wobei bei den aus zwei Stadtteilen bestehenden Nahversorgungsbereichen kein Stadtteil einen Wert von mehr als 40% aufweist

Karte 16: Bindungsquoten im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Nahversorgungsbereichen - integrierte Standorte



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Bezüglich der weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind folgende Auffälligkeiten zu konstatieren:

- Die Nahversorgungsbereiche der engeren Kernstadt - Altstadt bzw. Bergheim/ Weststadt - weisen in den Sortimenten Apotheke und Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen, Zeitschriften sehr hohe Bindungsquoten und damit ebensolche Kaufkraftzuflüsse auf, die insbesondere auf im Überlappungsbereich bestehende Angebote zurückzuführen sind.
- Des Weiteren verzeichnet der Nahversorgungsbereich Pfaffengrund über Kaufkraftzuflüsse in diesen beiden Sortimenten, bedingt jedoch ein entsprechendes nicht integriertes Angebot.



- Der Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt weist in den Sortimenten Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen, Zeitschriften und Blumen/ Zoo in etwa eine rechnerische Vollversorgung auf. Bedingt ist dies überwiegend durch an nicht integrierten Standorten gelegene Angebote im Stadtteil Rohrbach.
- Die weiteren Nahversorgungsbereiche verzeichnen in den Sortimenten Apotheke, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen, Zeitschriften sowie Blumen/ Zoo hohe bis sehr hohe Kaufkraftabflüsse. Vergleichsweise geringe Bindungsquoten weisen unter diesen Nahversorgungsbereichen die Bereiche Boxberg/ Emmertsgrund, Schlierbach/ Ziegelhausen und Wieblingen auf.

4.3 NAHVERSORGUNGSANTEILE NACH NAHVERSORGUNGSBEREICHEN

Auf Ebene der Nahversorgungsbereiche sind bei Berücksichtigung der Lebensmittelbetriebe mit mehr als 200 qm Verkaufsfläche geringe Nahversorgungsanteile für die Bereiche Altstadt und Schlierbach/ Ziegelhausen zu konstatieren. Im Nahversorgungsbereich Altstadt wird die fußläufige Nahversorgung für weite Teilbereiche jedoch durch zwei Lebensmittel-SB-Geschäfte gewährleistet (vgl. Karte 18). Beim Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen ist der niedrige Anteil im Wesentlichen auf die bandförmigen Siedlungsstrukturen beider Stadtteile zurückzuführen.

Weiterhin sind durchschnittliche Nahversorgungsanteile von etwa 75% für die Nahversorgungsbereiche Handschuhsheim/ Neuenheim, Rohrbach/ Südstadt und Wieblingen zu verzeichnen:

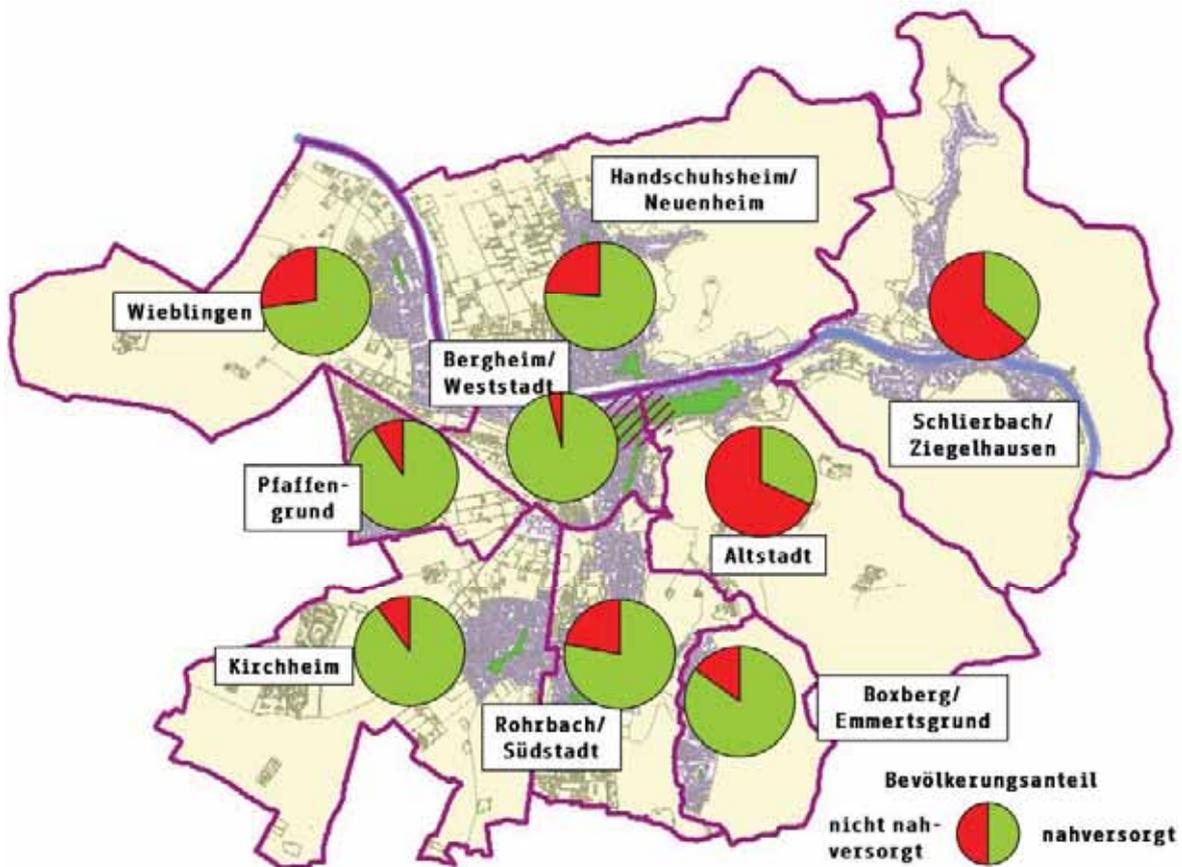
- Im Bereich Handschuhsheim/ Neuenheim ist dies insbesondere auf den nicht nahversorgten südwestlichen (Wohn-)Siedlungsbereich des Stadtteils Neuenheim zurückzuführen. Bei Berücksichtigung auch der Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 qm steigt der Nahversorgungsanteil auf Grund eines auf dem Universitätsgelände gelegenen Lebensmittel-SB-Geschäfts auf gut 82% (und damit auf den entsprechenden gesamtstädtischen Durchschnittswert) an.
- Im Bereich Rohrbach/ Südstadt befindet sich im Stadtteil Südstadt kein Lebensmittelbetrieb, so dass hier nur einige kleinere Siedlungsrandbereiche durch Lebensmittelbetriebe in angrenzenden Stadtteilen nahversorgt sind.



- Beim Bereich Wieblingen handelt es sich um Randbereiche der im Wesentlichen bandförmigen (Wohn-)Siedlungsstrukturen, die außerhalb der Nahversorgungsradien der bestehenden Lebensmittelbetriebe liegen.

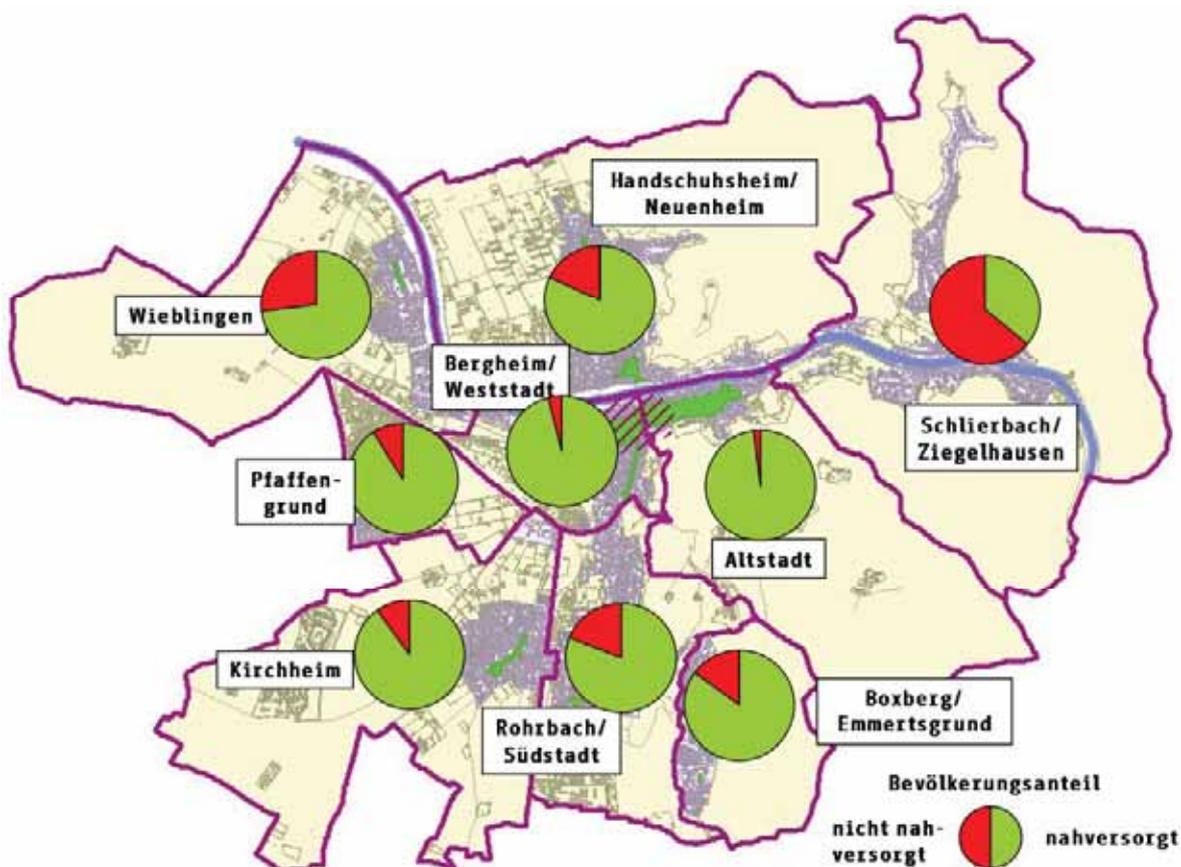
Die weiteren Nahversorgungsbereiche weisen hohe Nahversorgungsanteile von 85% und mehr auf.

Karte 17: Nahversorgungsanteile auf Ebene der Nahversorgungsbereiche - Lebensmittelbetriebe ab 200 qm Verkaufsfläche



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Karte 18: Nahversorgungsanteile auf Ebene der Nahversorgungsbereiche - alle Lebensmittelbetriebe



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

4.4 FAZIT: ANGEBOTSSITUATION IN DEN NAHVERSORGUNGSBEREICHEN

Die Untergliederung der Teilbereiche von Heidelberg in Nahversorgungsbereiche verdeutlicht, dass insbesondere im Bereich der engeren Kernstadt, Nahversorgungsbereiche Altstadt und Bergheim/ Weststadt, ein großes Angebot an integrierten Standorten in den für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie besteht. Dieses ist zu einem sehr großen Teil auf den Überlappungsbereich zurückzuführen, der im Grenzbereich der Stadtteile Altstadt, Bergheim und Weststadt liegt und insbesondere Teile der zentralen Bereiche Altstadt, Bergheim und Bahnhofstraße umfasst.

Die weiteren Nahversorgungsbereiche verzeichnen hingegen geringe Bindungsquoten bei alleiniger Berücksichtigung integrierter Angebote. Insbesondere in den Nahversorgungsbereichen Rohrbach/ Südstadt und Pfaffengrund sowie in einem et-



was geringeren Maße auch im Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim wird das Angebot durch nicht integrierte Standorte geprägt.

Darüber hinaus sind im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel im Vergleich zu den Stadtteilauswertungen keine extrem hohen Bindungsquoten mehr zu verzeichnen, die Nahversorgungsbereiche berücksichtigen somit bestehende Differenzen in der Ausstattung und damit zu einem gewissen Teil auch Kaufkraftflüsse zwischen den Stadtteilen.

Bezüglich der Nahversorgungsanteile zeigt sich insbesondere bei Mitberücksichtigung der Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 qm- noch etwas stärker als auf Ebene der Stadtteile - ein Bild, das auch in anderen Städten bei vergleichbaren Untersuchungen i.d.R. vorherrscht: Mit den Nahversorgungsbereichen Schlierbach/ Ziegelhausen und Wieblingen weisen zwei am Rand des Stadtgebiets von Heidelberg gelegene Bereiche die niedrigsten Anteilswerte auf.



5. BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTS AUS BETREIBERSICHT - EXPERTENGESPRÄCHE

5.1 METHODIK - EXPERTENGESPRÄCHE MIT BETREIBERN VON LEBENSMITTELBE- TRIEBEN

Für die Bewertung der Nahversorgungssituation und insbesondere die Zukunftsfähigkeit der Lebensmittelbetriebe in den zentralen Bereichen beurteilen zu können, ist die Einbeziehung der von Lebensmittelbetreibern nachgefragten Standortfaktoren von Bedeutung. Zu diesem Zweck führte das Büro Dr. Acocella Expertengespräche mit zwölf Vertretern des Lebensmitteleinzelhandels - Betreiber, Inhaber, Geschäftsführer - durch, wobei bei der Auswahl der Interviewpartner auf unterschiedliche Betriebsformen - Lebensmittel-SB-Geschäft, Bioladen bzw. -markt, Supermarkt, Discounter - geachtet wurde.

Die Gesprächspartner wurden insbesondere befragt

- zu der allgemeinen Situation im Bereich Lebensmittel in der Stadt Heidelberg und allgemein,
- zu den Mindestanforderungen an einen Standort für einen Betrieb der entsprechenden Betriebsform und
- zur Beurteilung der Zukunftsfähigkeit ihres/ ihrer Standort(e).

Hinsichtlich des ersten Punktes wurde im Wesentlichen geäußert, dass eine große Vielfalt an Lebensmittelbetrieben hinsichtlich Größe und Betriebsformen bestehe,

- wobei größere/ große Supermärkte aus Sicht der entsprechenden Betreiber unterrepräsentiert wären
- zahlreiche Discounter - wiederum aus Sicht der entsprechenden Betreiber - eine geringe Verkaufsfläche aufwiesen, wobei es sich häufig um ältere, in zentralen Bereichen angesiedelte Betriebe und/ oder Übernahmen handle,
- in Heidelberg insgesamt betrachtet jedoch ein hinreichendes Angebot im Bereich Lebensmittel vorliege und - wie andernorts auch - eine starke Konkurrenz, teilweise mit Tendenz zu einem Verdrängungswettbewerb bestehe,
- eine derartige Verdrängungssituation insbesondere bei kleineren Lebensmittelbetrieben - Lebensmittel-SB-Geschäfte und -Märkte sowie kleinere Supermärkte - zu verspüren sei,
- bei den Discountern zumindest teilweise wieder verstärkt das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel in den Fokus gerückt würde, auch bei den Aktionswaren.



5.2 STANDORTANFORDERUNGEN DER BETREIBER VON LEBENSMITTELBETRIEBE

Im Rahmen der Expertengespräche wurden, wie erwähnt, auch die Mindestanforderungen an einen Standort abgefragt. Mittels der Auswahl der Gesprächspartner konnte dabei nach Betriebsformen differenziert werden:

- Die geringsten Anforderungen weisen Biomärkte und Lebensmittelbetriebe mit CAP- oder Bonus-Prinzip¹⁵ auf. Auf Grund ihrer geringen Flächenanforderungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Verkaufsfläche und Pkw-Stellplätze lassen sich diese Betriebsformen vergleichsweise unproblematisch in die traditionellen Einkaufslagen, die i.d.R. durch die zentralen Bereiche gebildet werden und häufig beengte räumlich-städtebauliche Strukturen aufweisen, einfügen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass "der Markt" für Biomärkte im Vergleich zu den Supermärkten und insbesondere zu den Discountern zumindest derzeit noch beschränkt ist. Zudem bieten auch mittlerweile alle Betriebsformen in einem gewissen Umfang Bioprodukte an, wobei dieses nach Aussage der Betreiber von Biomärkten keine signifikante Konkurrenz darstellt, sondern teilweise zur Sensibilisierung der Kunden und somit zu einem größeren Interesse an Bioprodukten beiträgt. Stattdessen ist in einigen Städten mittlerweile ein Wettbewerb zwischen den einzelnen Betreibern von Biomärkten - die teils lokal/ regional, teils deutschlandweit agieren - zu verzeichnen.

Die Ansiedlung bzw. Zukunftsfähigkeit von Lebensmittelbetrieben mit CAP- oder Bonus-Prinzip ist hingegen in hohem Maße von den Wettbewerbsbedingungen im Umfeld abhängig. Bedingt ist dies im Wesentlichen auf Grund ihrer i.d.R. geringen Verkaufsflächen und ihrer integrierten Standorte, wodurch sie in hoher Konkurrenz zu nicht integrierten Standorten und auch teilintegrierten Standorten (städtebauliche Randlage) von Lebensmittelbetrieben stehen. Jedoch gewährleisten diese Betriebe eine sehr hohe Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne, zumal sie häufig in zentralen Bereichen angesiedelt sind - oftmals als Nachfolge für andere Betriebsformen von Lebensmittelbetrieben (Lebensmittel-SB-Märkte sowie (kleinere) Supermärkte und Discounter).

- Vergleichsweise geringe (Mindest-)Anforderungen im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Integration, d.h. bezüglich Grundstücksgröße, Verkaufsflä-

¹⁵ Bei CAP-Märkten und Betrieben mit vergleichbaren Prinzip besteht ein wesentlicher Teil der Belegschaft aus körperlich und/ oder geistig behinderten Menschen. In Betrieben mit Bonus-Prinzip werden langzeitarbeitslose wiederbeschäftigt.



che und Pkw-Stellplatzzahl, weisen inhabergeführte Supermärkte auf. Von Bedeutung ist jedoch auch bei dieser Betriebsform der Wettbewerb, wobei i.d.R. mit zunehmendem Wettbewerb auch die Anforderungen steigen. Die fußläufige Nahversorgungsfunktion tritt in Abhängigkeit des Wettbewerbs zunehmend in den Hintergrund - stellt jedoch in jedem Fall ein wichtiges Moment (mit) dar.

- Die raumbezogenen Standortanforderungen regiegeführter Supermärkte - soweit es sich nicht um spezielle Betriebsformen wie City-Märkte handelt - liegen deutlich höher. Ihre Integration in traditionelle Einkaufslagen ist daher in den meisten Fällen erheblich erschwert. Dennoch wird seitens der Betreiber i.d.R. zumindest ein Standort in Randlage zu Wohnbereichen angestrebt. Die Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne ist auf Grund des großen Einzugsbereichs - bedingt durch die große Verkaufsfläche und den damit verbundenen Umsatz - jedoch nachrangig. Eine diesbezüglich standortgerechte Dimensionierung erfordert eine hohe Bevölkerungsdichte im unmittelbaren Umfeld. Hinsichtlich der Bereitschaft zu Doppel- oder Mehrfachstandorten, z.B. von Supermärkten mit Biomärkten, Discountern oder auch (leistungsstarken) Drogeriemärkten, ist zu berücksichtigen, dass diese in einem sehr hohen Maße Kaufkraft binden und somit zu einem weitmaschigen Versorgungsnetz beitragen.
- Die Standortanforderungen der Betreiber von Discountern hinsichtlich Grundstücksgröße, Verkaufsfläche und Pkw-Stellplätzen liegen - teilweise jedoch nur geringfügig - unter denjenigen der regiegeführten Supermärkte. Nahversorgung im eigentlichen Sinne ist bei den Betreibern dieser Betriebsform i.d.R. von nachrangiger Bedeutung, die Autokundenorientierung hingegen sehr stark ausgeprägt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Discountern auf Grund ihres - wenn auch je nach Betreiber unterschiedlich ausgeprägten - Angebots an Aktionswaren eine deutliche Konkurrenz zu Einzelhandelsbetrieben mit zentrenprägendem Angebot darstellen. Hinsichtlich der Bereitschaft zu Doppel- und Mehrfachstandorten gelten die o.g. Aussagen zur Betriebsform regiegeführter Supermärkte.



Tab. 2: Standanforderungen für Lebensmittelbetriebe nach Betriebsformen

Betriebsform	Biomarkt	Markt mit CAP- oder Bonusmarkt-Prinzip	inhaber-geführter Supermarkt	regiegeführter Supermarkt	Discounter
Grundstücksgröße	kein wesentliches Kriterium	kein wesentliches Kriterium	ca. 2.500 qm	ca. 6.000 qm	ca. 5.000 qm
Verkaufsfläche	ab ca. 200 bis 300 qm	ab ca. 200 bis 300 qm	ab ca. 600 qm	ideal rd. 1.600 qm	rd. 800 bis 1.000 qm
Pkw-Stellplätze	nachrangige Bedeutung (ab ca. 10 Stellplätze)	ab ca. 20 Stellplätze	ab ca. 40 Stellplätze	ca. 120 bis 160 Stellplätze	ca. 80 bis 120 Stellplätze
Standortlage	integriert	integriert	integriert/teilintegriert	zumindest teilintegriert	teil- bzw. nicht integriert
Erreichbarkeit	fußläufig, Pkw nachrangig	fußläufig, Pkw nachrangig	fußläufig/ Pkw	Pkw, fußläufig	v.a. Pkw, tlw. auch fußläufig
Wettbewerb	auch Mehrfachstandorte (Discounter, Supermarkt)	keine benachbarten Wettbewerber	i.d.R. keine benachbarten Wettbewerber	auch Mehrfachstandorte (Discounter, Biomarkt)	auch Mehrfachstandorte (Supermarkt, Biomarkt)

Quelle: eigene Expertengespräche März/ April 2010

5.3 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER LEBENSMITTELBETRIEBE

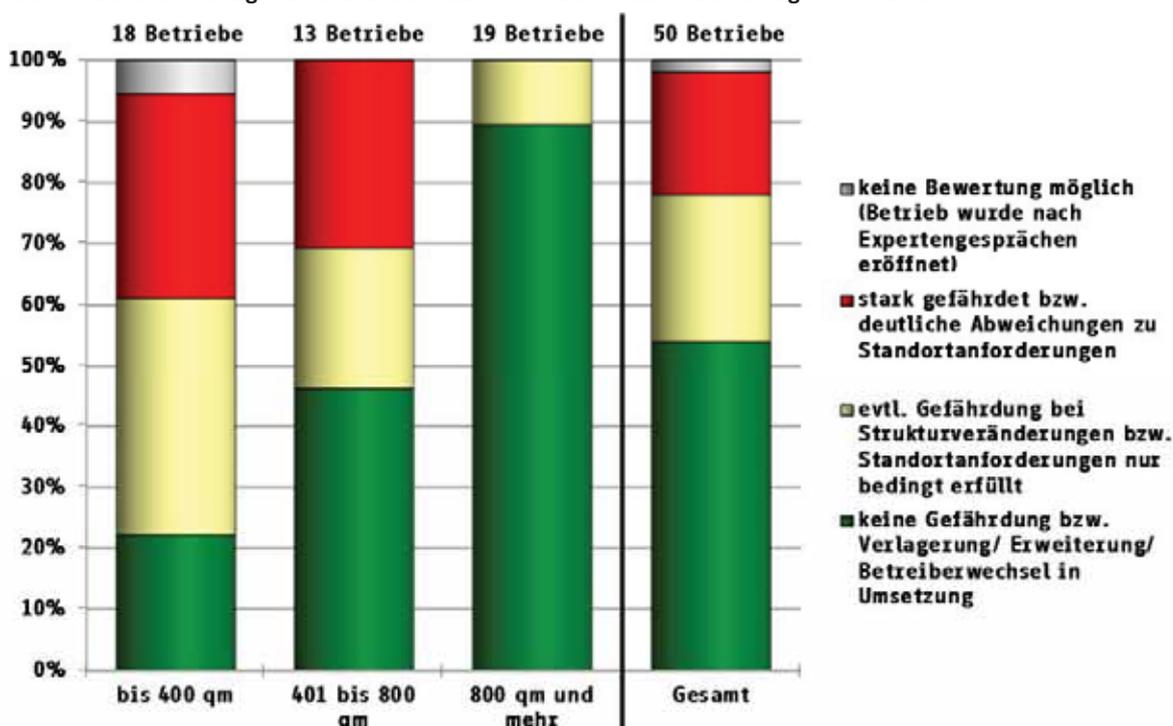
Die Darstellung des derzeitigen Nahversorgungsnetzes der Lebensmittelbetriebe ermöglicht eine Beurteilung der aktuellen Situation sowie darauf und auf allgemeinen Erkenntnissen basierende Maßnahmen(vorschläge) zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im eigentlichen Sinne. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden zum Erhalt eines möglichst realistischen Bildes der Entwicklung in Heidelberg zudem die Gesprächspartner der Experteninterviews zur Zukunftsfähigkeit ihrer Betriebe befragt.

Auf dieser Grundlage lässt sich feststellen, dass für gut die Hälfte der in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetriebe keine Gefährdung besteht, wobei in einigen wenigen Fällen ein Betreiberwechsel, eine Erweiterung bzw. ein Standortwechsel bereits in der Umsetzung waren. Bei knapp einem Viertel der Betriebe liegt eine tendenzielle Gefährdung auf Grund nicht vollständig erfüllter Standortanforderungen vor und/ oder würden signifikante Veränderungen im Umfeld, insbesondere Neuansiedlungen größerer Lebensmittelbetriebe, eine Gefahr für den Fortbestand bedeuten. Jeder fünfte Betrieb weist deutliche Abweichungen hinsichtlich der Standortanforderungen auf und/ oder ist auf Grund sonstiger Aspekte, z.B. hohe und unausweich-

liche Investitionskosten und/ oder ein geringer Ertrag, stark in seinem Fortbestand gefährdet¹⁶.

Differenziert nach Größenklassen zeigt sich, dass von den Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 800 qm und mehr nur ein geringer Anteil eine geringe Gefährdung aufweist. Für die deutlich überwiegende Mehrheit zeichnet sich keine Gefährdung ab. Demgegenüber ist bei den Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm bzw. einer Verkaufsfläche von 401 bis 800 qm jeder Dritte erheblich in seinem Fortbestand gefährdet. Bei den Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm besteht für weitere knapp 40% zudem eine tendenzielle Gefährdung. Lediglich für knapp ein Viertel dieser Betriebe kann eine Nichtgefährdung konstatiert werden. (Bei den Betrieben mit einer Verkaufsfläche von 401 bis 800 qm gilt dies immerhin für annähernd die Hälfte der Betriebe).

Abb. 7: Zukunftsfähigkeit der Lebensmittelbetriebe in Heidelberg nach Größenklassen



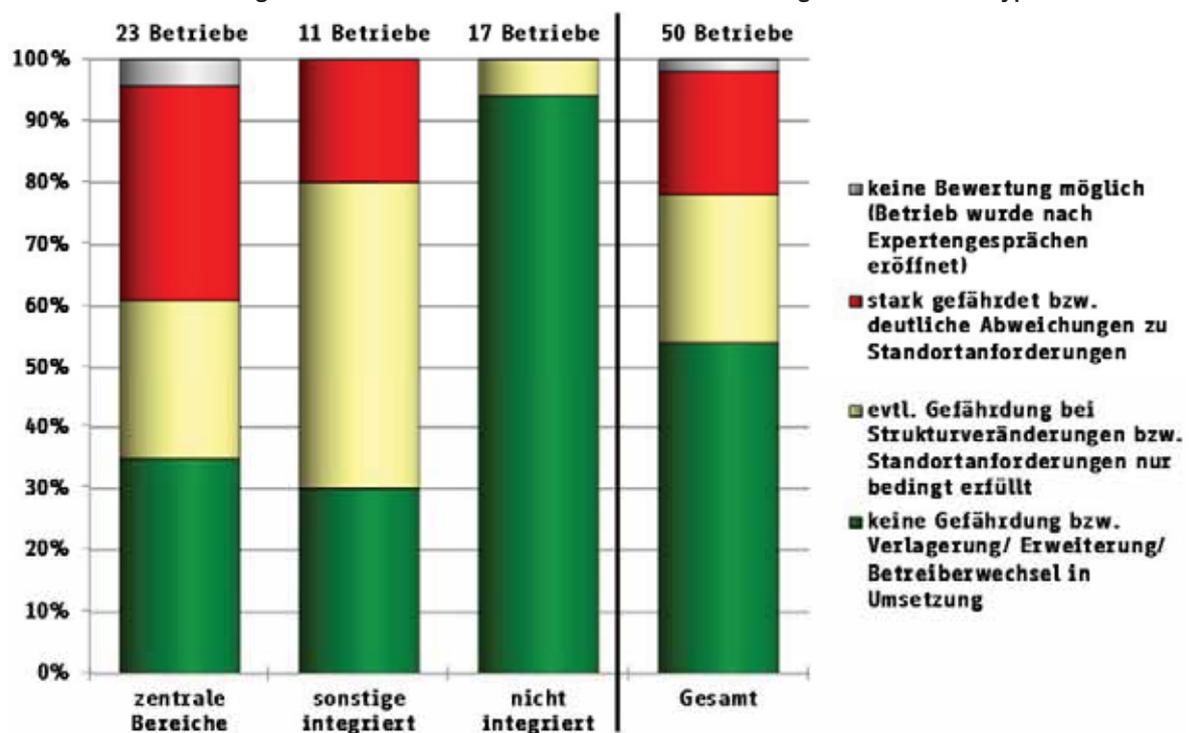
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Expertengespräche März/ April 2010; eigene Berechnungen

¹⁶ Im Folgenden werden die stark gefährdeten Betriebe und die Betriebe mit deutlichen Abweichungen zu den Mindeststandortanforderungen der Betreiber als "stark gefährdete Betriebe" oder "erheblich gefährdete Betriebe" zusammengefasst beschrieben. Die Betriebe, die bei evtl. Strukturveränderungen evtl. gefährdet sind bzw. deren Standortanforderungen nur bedingt erfüllt sind, werden als "tendenziell gefährdet" bzw. "gering gefährdet" bezeichnet.



Differenziert nach Standorttypen zeigt sich, dass gut ein Drittel der innerhalb der zentralen Bereiche ansässigen Lebensmittelbetriebe in seinem Fortbestand stark gefährdet ist. Gut ein weiteres Viertel weist zumindest eine tendenzielle Gefährdung auf. Von den an sonstigen integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetrieben sind insgesamt sogar rd. 70% stark oder tendenziell in ihrem Bestand bedroht. Demgegenüber ist an den nicht integrierten Standorten kein Betrieb festzustellen, dessen Fortbestand stark gefährdet wäre, selbst eine tendenzielle Gefährdung ist hier nur für einen Betrieb zu verzeichnen.

Abb. 8: Zukunftsfähigkeit der Lebensmittelbetriebe in Heidelberg nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Expertengespräche März/ April 2010; eigene Berechnungen

Karte 19 zeigt die räumliche Verteilung der in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetriebe unter Berücksichtigung ihrer Zukunftsfähigkeit.

- Von den insgesamt zehn stark gefährdeten Betrieben befinden sich drei im Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt und ein weiterer im benachbarten Nahversorgungsbereich Altstadt. Zwei dieser Betriebe, ein kleiner Supermarkt und ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von weniger als 400 qm, sind im Überlappungsbereich angesiedelt, in dem sich noch mehrere weitere Lebensmittelbetriebe befinden. Ein weiterer stark gefährdeter Betrieb, ein Discounter mit einer



ebenfalls sehr geringen Verkaufsfläche von weniger als 400 qm, liegt im zentralen Bereich Rohrbacher Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem nicht gefährdeten Lebensmittelbetrieb. Der vierte stark gefährdete Betrieb, ein Discounter mit einer deutlich unterhalb der Mindestanforderungen dieser Betriebsform liegenden Verkaufsfläche, befindet sich an einem sonstigen integrierten Standort in geringer Entfernung zu einem Lebensmittel-SB-Markt.

Die räumliche Nahversorgungssituation würde sich bei Schließung aller vier o.g. Betriebe nicht ändern, zumindest sofern auch die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 qm mit berücksichtigt werden. Bei Nichtberücksichtigung dieser kleinen Betriebe bedeutet die Schließung des im zentralen Bereich Altstadt gelegenen Discounters eine weitere Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung.

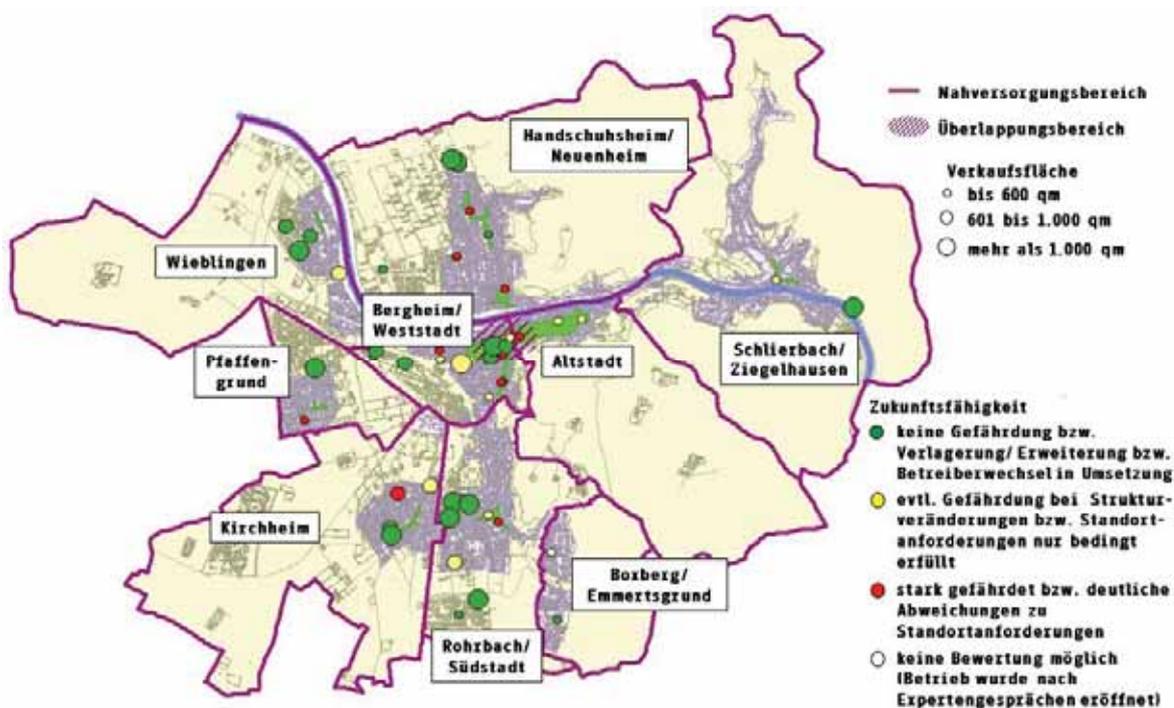
- Im Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim sind drei stark gefährdete Lebensmittelbetriebe zu konstatieren. Alle drei Betriebe befinden sich in einem der drei zentralen Bereiche des Nahversorgungsbereichs. Dabei weist der im zentralen Bereich Handschuhsheim gelegene Discounter eine besonders geringe Verkaufsfläche von weniger als 400 qm auf. Weiterhin handelt es sich um einen kleinen Supermarkt im zentralen Bereich Furtwänglerstraße und einen Discounter mit einer deutlich unterhalb der Betreiberanforderungen liegenden Verkaufsfläche im zentralen Bereich Neuenheim. Festzustellen ist noch, dass die o.g. drei Lebensmittelbetriebe eine vergleichsweise große Entfernung zum nächstgelegenen nicht gefährdeten Betrieb aufweisen, so dass bei einer Schließung Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgung die Folge wären. Auf Grund der zentralen Lage der drei Betriebe innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche des Nahversorgungsbereichs Handschuhsheim/ Neuenheim könnte die entstehende Nahversorgungslücke durch einen in Randlage zu den Wohnsiedlungsbereichen gelegenen Standort eines neuen Lebensmittelbetriebs rein quantitativ nicht kompensiert werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die o.g. drei Betriebe wichtige Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion innerhalb des jeweiligen zentralen Bereichs wahrnehmen.
- Im Nahversorgungsbereich Pfaffengrund ist ein stark in seinem Fortbestand gefährdeter Lebensmittelbetrieb zu verzeichnen. Dabei handelt es sich um einen im zentralen Bereich Kranichweg angesiedelten Discounter mit einer sehr geringen Verkaufsfläche von weniger als 400 qm. Dieser besitzt auf Grund seiner relativ



zentralen Lage innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche des Nahversorgungsbereichs hohe räumliche Nahversorgungsfunktion und zudem auch Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion innerhalb des zentralen Bereichs. Die räumliche Entfernung zum nächsten im Nahversorgungsbereich Pfaffengrund gelegenen Lebensmittelbetrieb, einem SB-Warenhaus in Randlage zu den Wohnsiedlungsbereichen und geringer Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne, beträgt etwa einen Kilometer. Bei einer Schließung dieses Betriebs entstünde somit eine erhebliche räumliche Nahversorgungslücke.

- Im Nahversorgungsbereich Kirchheim befindet sich ein stark gefährdeter Lebensmittelbetrieb im Nordwesten des Wohnsiedlungsbereichs an einem sonstigen integrierten Standort. Dieser weist eine Verkaufsfläche im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit auf. Ein Wegfall dieses Betriebs hätte auf Grund der sonstigen im Nahversorgungsbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe, die in einer Entfernung von rd. 500 Metern liegen, vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgungssituation.
- Der Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt weist einen stark gefährdeten Lebensmittelbetrieb, einen Discounter mit einer sehr geringen Verkaufsfläche von weniger als 400 qm, auf. Dieser befindet sich im zentralen Bereich Rohrbach, in dem u.a. auch ein Lebensmittel-SB-Geschäft angesiedelt ist. Bei einem Wegfall des Discounters würde sich die räumliche Nahversorgung bei Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe auf Grund der relativ geringen Entfernung des Lebensmittel-SB-Geschäfts in einem eher geringen Maße verschlechtern. Sofern nur die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm betrachtet werden, wäre eine deutliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung zu verzeichnen. In jedem Fall würde der wesentliche Frequenzbringer des zentralen Bereichs entfallen.

Karte 19: Übersichtskarte Zukunftsfähigkeit der Lebensmittelbetriebe



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Expertengespräche März/ April 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Die folgenden Karten zeigen die Nahversorgungsanteile in den Nahversorgungsbereichen der Stadt Heidelberg ohne Berücksichtigung der ausschließlich durch die stark gefährdeten Lebensmittelbetriebe versorgten Wohnsiedlungsbereiche. (Dabei wurden in Karte 20 nur die Lebensmittelbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 200 qm zur Berechnung der Nahversorgungsanteile herangezogen, in Karte 21 hingegen auch die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 qm.)

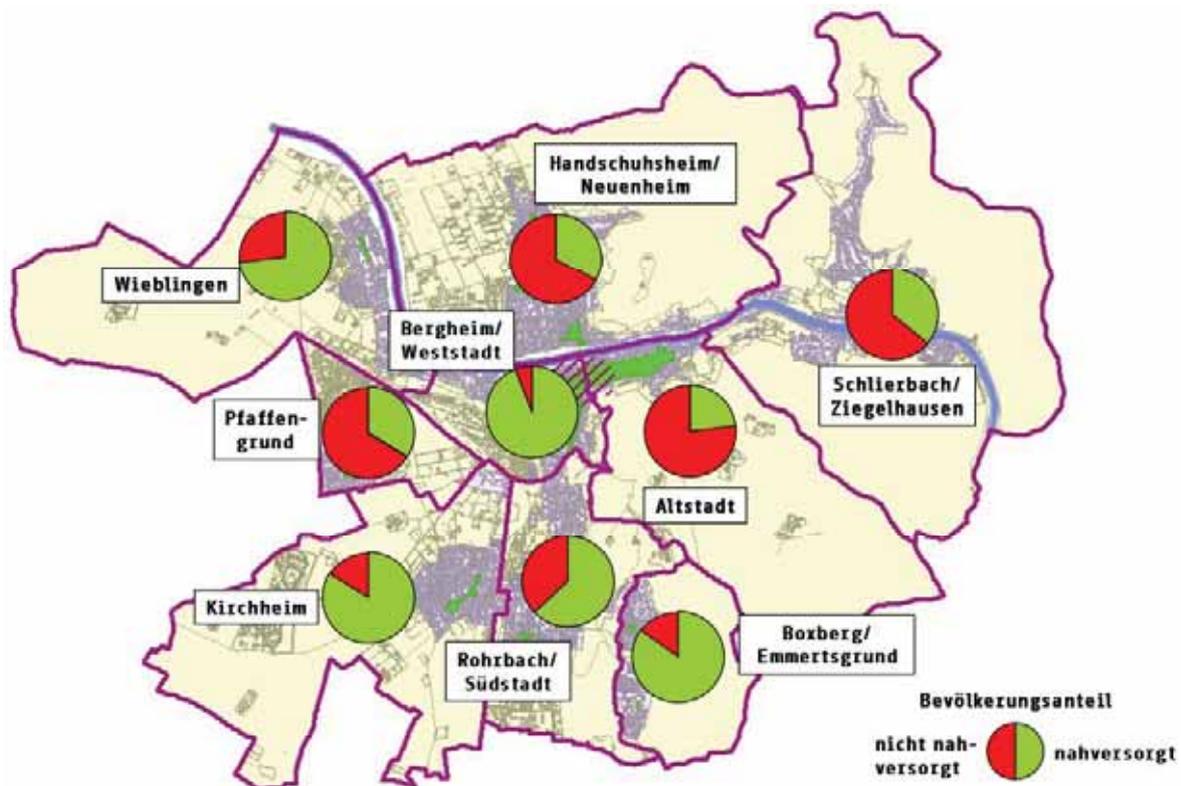
Aktuell sind, sofern nur die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm betrachtet werden, in den Nahversorgungsbereichen Altstadt und Schlierbach/ Ziegelhausen sehr geringe Nahversorgungsanteile von je etwa 35% zu verzeichnen. Durchschnittliche Anteilswerte von etwa 75% weisen die beiden Nahversorgungsbereiche Handschuhsheim/ Neuenheim und Wieblingen auf (vgl. Kap. 4.3). Nach dem in Karte 20 dargestellten Szenario ist insbesondere in den Nahversorgungsbereichen Pfaffengrund (rd. -57 Prozentpunkte) und Neuenheim/ Handschuhsheim (rd. -42 Prozentpunkte) festzustellen. Des Weiteren würde im Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt der Nahversorgungsanteil um rd. 15 Prozentpunkte und im Nahversorgungsbereich Altstadt um rd. neun Prozentpunkte sinken.



Geringfügig geringere Anteilswerte wären zudem in den Nahversorgungsbereichen Bergheim/ Weststadt und Kirchheim zu konstatieren.

Gesamtstädtisch würde der Nahversorgungsanteil von rd. 75% auf nur mehr rd. 59% sinken. Niedrige Nahversorgungsanteile würden die Nahversorgungsbereiche Altstadt, Handschuhsheim/ Neuenheim, Pfaffengrund und Schlierbach/ Ziegelhausen aufweisen: Hier wären rd. zwei Drittel bis drei Viertel der Bevölkerung nicht nahversorgt.

Karte 20: Nahversorgungsanteile (Betriebe ab 200 qm Verkaufsfläche) auf Ebene der Nahversorgungsbereiche ohne stark gefährdete Lebensmittelbetriebe



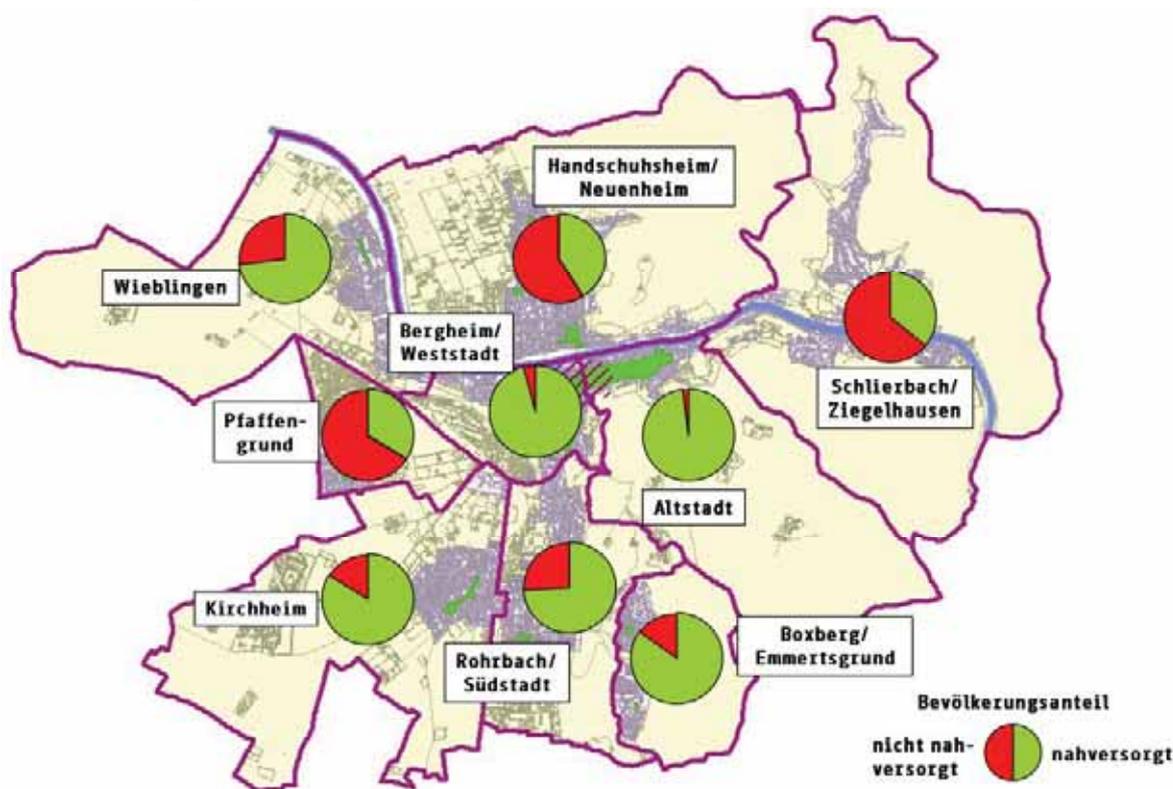
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Sofern alle in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetriebe bei der Berechnung der Nahversorgungsanteile berücksichtigt werden, ist bei einem gesamtstädtischen Durchschnittswert von rd. 82% für den Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen ein geringer Nahversorgungsanteil von etwa 35% zu verzeichnen. Weiterhin weist der Stadtteil Wieblingen mit etwa 75% einen unterdurchschnittlichen Anteilswert auf (vgl. Kap. 4.3).

Bei Nichtberücksichtigung der stark in ihrem Fortbestand gefährdeten Lebensmittelbetriebe verringert sich der Nahversorgungsanteil - analog zum zuvor beschriebenen Szenario - insbesondere in den Nahversorgungsbereichen Pfaffengrund (rd. - 57 Prozentpunkte) und Neuenheim/ Handschuhsheim (rd. -42 Prozentpunkte). Darüber hinaus sind minimal geringere Nahversorgungsanteile in den beiden Nahversorgungsbereichen Rohrbach/ Südstadt und Kirchheim festzustellen.

Gesamtstädtisch betrachtet würde sich der Nahversorgungsanteil von rd. 82% auf rd. 68% verringern. Niedrige Nahversorgungsanteile von rd. 35% bis 40% würden die Nahversorgungsbereiche Handschuhsheim/ Neuenheim, Pfaffengrund und Schlierbach/ Ziegelhausen aufweisen.

Karte 21: Nahversorgungsanteile (alle Betriebe) auf Ebene der Nahversorgungsbereiche ohne stark gefährdete Lebensmittelbetriebe



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Nach den Ergebnissen der Expertengespräche bezüglich der Mindeststandortanforderungen können vor allem großflächige Lebensmittelbetriebe als nicht in ihrem Fortbestand gefährdet betrachtet werden: Derartige Betriebe erfüllen die Standort-



anforderungen nahezu aller Betreiber und sind im Vergleich zu klein(er)en Lebensmittelbetrieben auch weniger wettbewerbssensibel. In Karte 22 wird dargestellt, welche Nahversorgungsanteile durch die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 qm und mehr in den Nahversorgungsbereichen erzielt werden.

Gesamtstädtisch liegt der durch großflächige Lebensmittelbetriebe erzielte Nahversorgungsanteil bei nur 36%. Dies ist neben der relativ geringen Anzahl - von 50 in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetrieben weisen 19 Betriebe eine Verkaufsfläche oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit auf - insbesondere auf den Standorttyp zurückzuführen: Mehr als die Hälfte dieser Betriebe ist an nicht integrierten Standorten angesiedelt (vgl. Kap. 3.3.1).

Sehr geringe Nahversorgungsanteile von lediglich bis zu annähernd 25% sind in den Nahversorgungsbereichen Altstadt, Boxberg/ Emmertsgrund, Handschuhsheim/ Neuenheim und Schlierbach/ Ziegelhausen zu verzeichnen:

- Im Nahversorgungsbereich Altstadt ist kein großflächiger Lebensmittelbetrieb angesiedelt, annähernd ein Viertel der Bevölkerung befindet sich jedoch im Nahversorgungsumkreis großflächiger Lebensmittelbetriebe des Nahversorgungsbereichs Bergheim/ Weststadt.
- Im Nahversorgungsbereich Boxberg/ Emmertsgrund wird die Nahversorgung im eigentlichen Sinne für einen großen Teil der Bevölkerung durch zwei Lebensmittelbetriebe gewährleistet. Ein großflächiger Lebensmittelbetrieb ist nicht zu verzeichnen.
- Im Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen befindet sich ein großflächiger Discounter an einem nicht integrierten Standort am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ziegelhausen, der zudem bandförmige Siedlungsstrukturen aufweist.
- Im Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim befinden sich die großflächigen Lebensmittelbetriebe am Standort Fritz-Frey-Straße, der sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Neuenheim befindet und somit nur einem geringen Teil der Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgung gewährleistet.

Niedrige Nahversorgungsanteile von rd. 35% bis 45% sind für die Nahversorgungsbereiche Pfaffengrund, Rohrbach/ Südstadt und Wieblingen zu konstatieren:



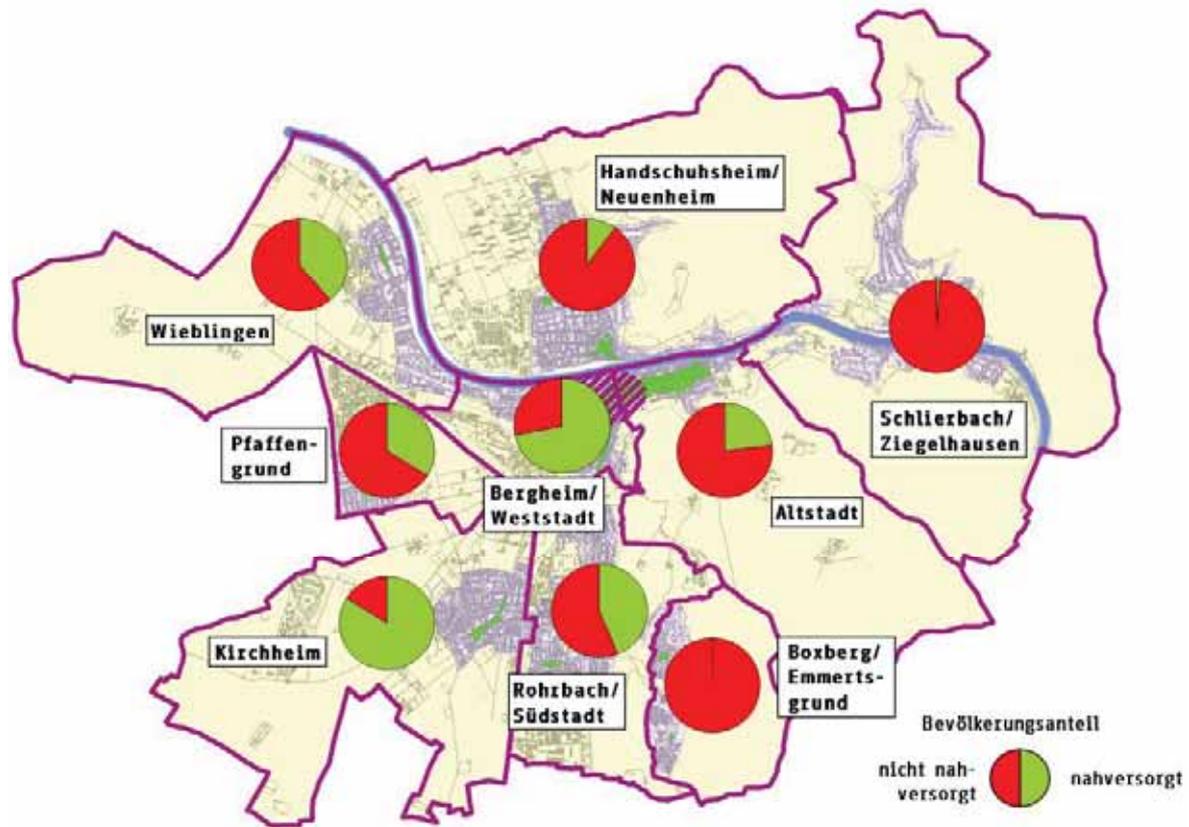
- Das im Nahversorgungsbereich Pfaffengrund gelegene SB-Warenhaus befindet sich in Randlage zu den Wohnsiedlungsbereichen.
- Im Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt befinden sich die großflächigen Lebensmittelbetriebe - abgesehen vom im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd angesiedelten SB-Warenhaus, das keine Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernimmt - in geringer Entfernung zueinander. Dadurch wird nur ein geringer Teil der Wohnsiedlungsbereiche durch die Nahversorgungsumkreise dieser Betriebe abgedeckt.
- Im Nahversorgungsbereich Wieblingen befindet sich ein großflächiger Supermarkt am Rand eines Gewerbegebietes und somit auch in Randlage zu den Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils. Die fußläufige Nahversorgungsfunktion dieses Betriebs ist daher deutlich eingeschränkt.

Vergleichsweise hohe Nahversorgungsanteile von annähernd 75% bis 85% weisen die Nahversorgungsbereiche Bergheim/ Weststadt und Kirchheim auf:

- Im Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt ist ein Großteil der großflächigen Lebensmittelbetriebe im zentralen Bereich Altstadt oder im zentralen Bereich Bergheim angesiedelt, ein weiterer derartiger Betrieb befindet sich an einem integrierten Standort in der Kurfürsten-Anlage. Dadurch sowie auf Grund der relativ hohen Anzahl an großflächigen Lebensmittelbetrieben (acht Betriebe) gewährleisten diese - trotz einer teilweisen räumlichen Konzentration - für drei Viertel der Bevölkerung des Nahversorgungsbereichs eine fußläufige Nahversorgung.
- Im Nahversorgungsbereich Kirchheim befinden sich zwei großflächige Lebensmittel-discounter im zentralen Bereich bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem. Zudem befindet sich ein großflächiger Supermarkt abgesetzt von diesen beiden Betrieben an einem sonstigen integrierten Standort. Durch die räumliche Verteilung und die zentrale Lage der drei großflächigen Betriebe wird ein großer Teil der Stadtteilbevölkerung durch (mindestens) einen dieser Betriebe fußläufig nahversorgt.



Karte 22: Nahversorgungsanteile der Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 qm auf Ebene der Nahversorgungsbereiche



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Expertengespräche März/ April 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Nachstehende Karte 23 stellt die Nahversorgungsanteile der allein durch an integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetriebe dar: Der Aspekt einer fußläufigen Erreichbarkeit spielt bei den meisten Betreibern eine wesentliche Rolle, wobei dieser bei Supermärkten mit steigender Verkaufsfläche abnimmt (vgl. Kap. 5.2).

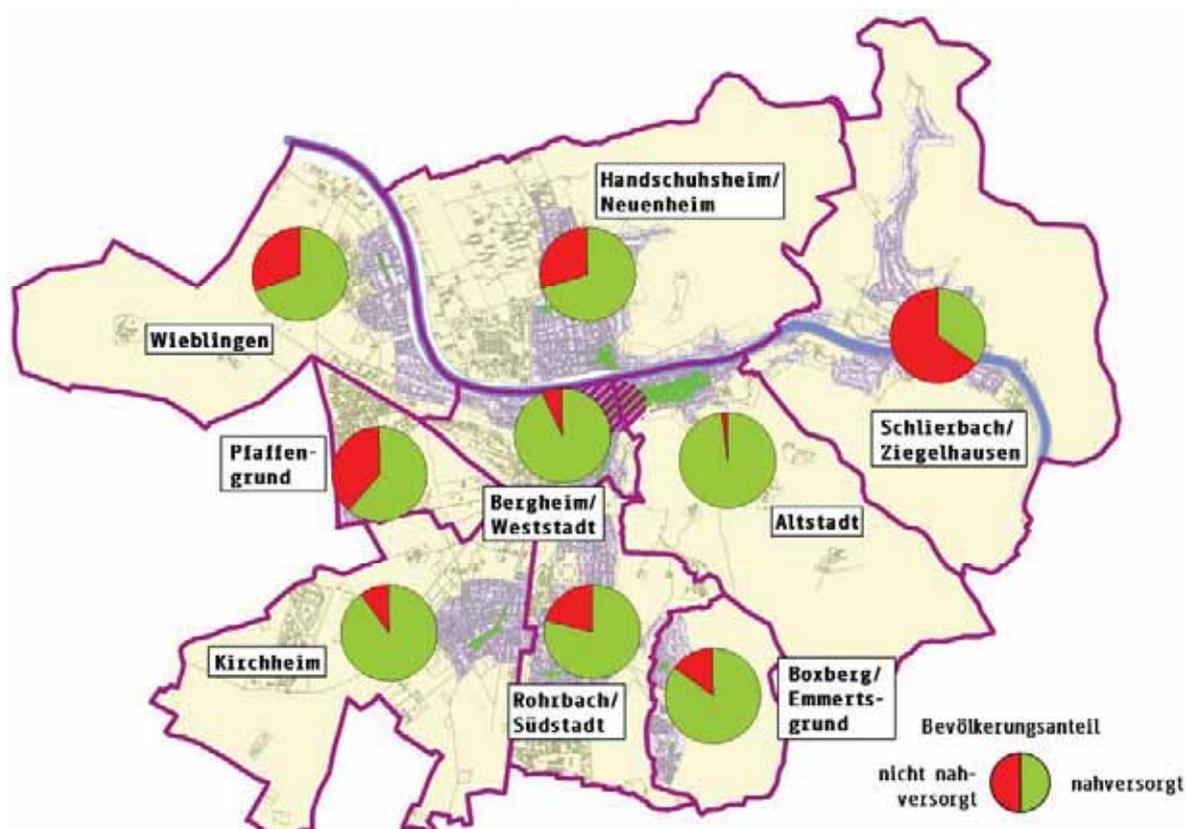
Erwartungsgemäß wird durch diese Betriebe gesamtstädtisch betrachtet mit rd. 77% ein Nahversorgungsanteil erzielt, der nur geringfügig unter dem gesamtstädtischen Nahversorgungsanteil von 82% bei Berücksichtigung auch der an nicht integrierten Standorten gelegenen Lebensmittelbetriebe liegt:

- Im Nahversorgungsbereich Pfaffengrund ist bei Nichtberücksichtigung des SB-Warenhauses ein um etwa 30 Prozentpunkte geringerer Nahversorgungsanteil zu ver-

zeichnen, da der nördliche Wohnsiedlungsbereich teilweise allein innerhalb des Nahversorgungsumkreises dieses Betriebs liegt¹⁷.

- Im Nahversorgungsbereich Handschuhshheim/ Neuenheim ist auf Grund der Nichtberücksichtigung der am Standort Fritz-Frey-Straße angesiedelten Lebensmittelbetriebe ein um ca. zehn Prozentpunkte geringerer Nahversorgungsanteil festzustellen.
- Bei den weiteren Nahversorgungsbereichen ist der Nahversorgungsanteil ohne Berücksichtigung der nicht integrierten Lebensmittelbetriebe unverändert oder unwesentlich - um bis zu drei Prozentpunkte - geringer.

Karte 23: Nahversorgungsanteile der an integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetriebe auf Ebene der Nahversorgungsbereiche- alle Lebensmittelbetriebe



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Expertengespräche März/ April 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Letztlich gewährleisten die an integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetriebe eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit für gut drei Viertel der Bevöl-

¹⁷ Die Einstufung des SB-Warenhaus-Standorts als nicht integriert beruht sowohl auf dem in einem gewerblich geprägten Gebiet gelegenen Standort nördlich der Eppelheimer Straße, der diesem Betrieb vorgelagerten Stellplatzflächen sowie der Trennfunktion der Eppelheimer Straße (vgl. Kap. 3.3.2).



kerung von Heidelberg. Dabei handelt es sich um ein überwiegend um ein kleinstrukturiertes und somit wettbewerbssensibles Angebot (vgl. Kap. 3.3.1). In Karte 24 sind diesbezüglich die durch integrierte Lebensmittelbetriebe erzielten Nahversorgungsanteile ohne stark gefährdete Betriebe dargestellt. Der gesamtstädtische Nahversorgungsanteil würde dabei um rd. 15 Prozentpunkte auf nur rd. 62% sinken. Annähernd 40% der Einwohner der Stadt Heidelberg könnten sich demnach nicht mehr durch einen integrierten Lebensmittelbetrieb fußläufig nahversorgen.

Eine sehr deutliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation ist dabei für die Nahversorgungsbereiche Handschuhsheim/ Neuenheim und Pfaffengrund festzustellen:

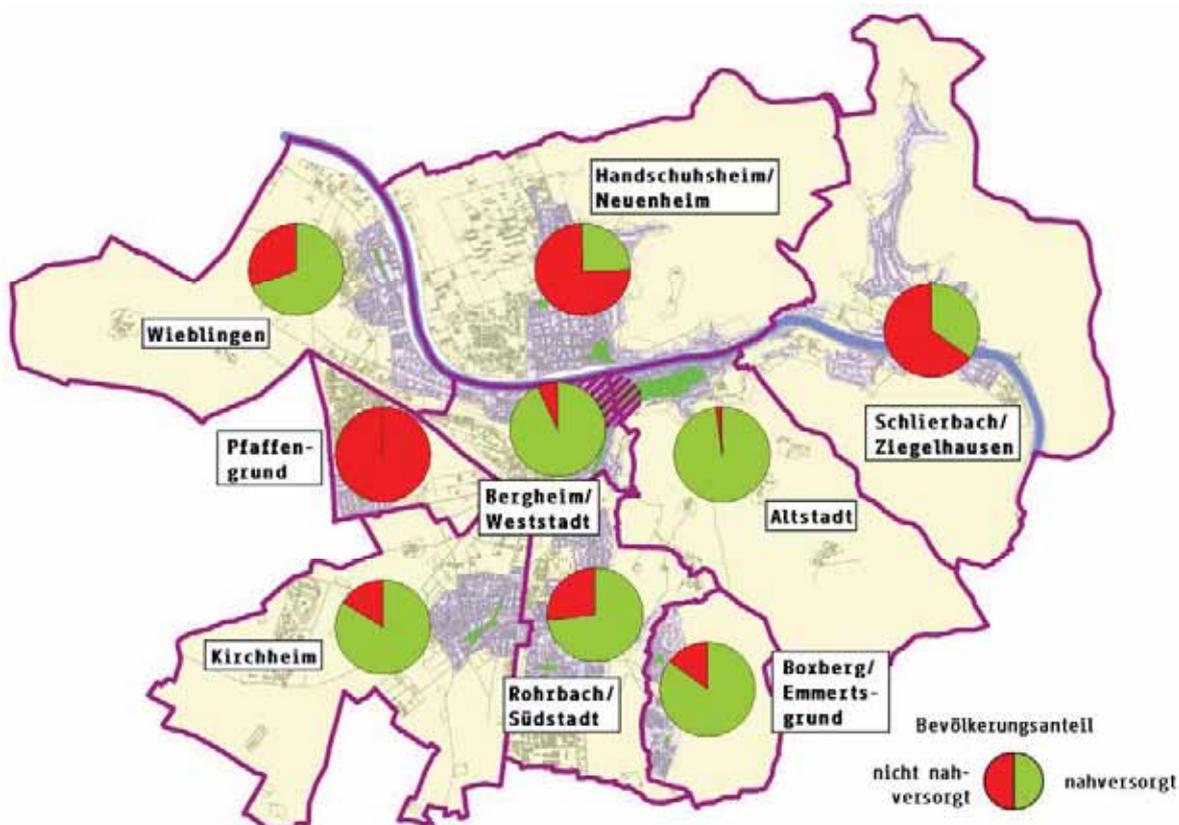
- Im Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim wäre bei Schließung der stark gefährdeten Betriebe nur noch jeder vierte Einwohner im eigentlichen Sinne nahversorgt, da lediglich ein im zentralen Bereich Handschuhsheim ansässiger Biomarkt entsprechende Nahversorgungsfunktion übernehmen würde.
- Im Nahversorgungsbereich Pfaffengrund gäbe es keinen an einem integrierten Standort angesiedelten Lebensmittelbetrieb mehr; der entsprechende Nahversorgungsanteil läge bei 0%.

Weiterhin würde im Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt der Nahversorgungsanteil auf Grund der - relativ geringen - Entfernung des stark gefährdeten Betriebs zu einem weiteren im zentralen Bereich Rohrbach angesiedelten Lebensmittelbetrieb um wenige Prozentpunkte sinken.

Bei den weiteren Nahversorgungsbereichen würde sich keine Verschlechterung bezüglich des Nahversorgungsanteils ergeben, da

- die stark gefährdeten Betriebe in Nachbarschaft zu einem weiteren integrierten, nicht oder "nur" tendenziell gefährdeten Lebensmittelbetrieb liegen (Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt) oder
- ihr Nahversorgungsumkreis von denjenigen weiterer integrierter, nicht oder "nur" tendenziell gefährdeter Lebensmittelbetrieben überlagert wird (Nahversorgungsbereich Kirchheim).

Karte 24: Nahversorgungsanteile der an integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetriebe auf Ebene der Nahversorgungsbereiche ohne stark gefährdete Betriebe - alle Lebensmittelbetriebe



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; eigene Expertengespräche März/ April 2010; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

5.4 FAZIT: ERGEBNISSE DER EXPERTENGESPRÄCHE

Hinsichtlich der Mindestanforderungen für Lebensmittelbetriebe zeigt sich, dass auch für zentrale Bereiche und sonstige integrierte Standorte mit relativ geringen und/ oder problematischen Platzverhältnissen geeignete Betriebsformen - Lebensmittelbetriebe mit CAP- oder Bonus-Prinzip, Bio- und inhabergeführte Supermärkte - bestehen. Dabei sind diese - abgesehen von Biomärkten - jedoch in einem hohen Maße wettbewerbssensibel.

Weiterhin ist bei der Standortwahl bei nahezu allen Betriebsformen eine fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiger Aspekt. Insbesondere bei den Discountern sowie auch bei den regiegeführten Supermärkten ist jedoch eine Autokundenorientierung - ablesbar insbesondere an der üblicherweise geforderten Zahl der Pkw-Stellplätze - zu verzeichnen. Bedingt ist diese durch die große Verkaufsfläche und den darauf erzielten Umsatz, der sich i.d.R. nicht aus dem direkten Umfeld generieren lässt. Die-



ser Aspekt gilt in einem noch höheren Maße für Doppel- und Mehrfachstandorte; eine unter Nahversorgungsaspekten standortgerechte Dimensionierung ist hier - außer bei sehr hohen Bevölkerungsdichten - nicht mehr gegeben.

Hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit der in Heidelberg ansässigen Lebensmittelbetriebe kann festgehalten werden, dass die in ihrem Fortbestand stark gefährdeten Betriebe sich überwiegend in zentralen Bereichen befinden, wo sie - teils vorrangig, teils zusammen mit anderen (Lebensmittel-)Betrieben - wichtige fußläufige Nahversorgungs- sowie auch Frequenzbringer und Magnetbetriebsfunktion gewährleisten. Ein Teil der erheblich gefährdeten Betriebe ist an sonstigen integrierten Standorten ansässig und übernimmt dort Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnbereiche.

Eine deutliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung wäre bei einem Wegfall der stark gefährdeten Betriebe in den beiden Nahversorgungsbereichen Pfaffengrund und Handschuhsheim/ Neuenheim zu konstatieren, wobei letzterer sich - abgesehen vom Standort Fritz-Frey-Straße im Norden - durch ein kleinstrukturiertes, in hohem Maße wettbewerbssensibles Nahversorgungsangebot auszeichnet.



6. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND EMPFEHLUNGEN ZUR SICHERUNG UND VERBESSERUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION

Zusammenfassend lässt sich die in den voranstehenden Kapiteln dargestellte und bewertete Nahversorgungssituation in der Stadt Heidelberg im Wesentlichen wie folgt darstellen:

- In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt - abgesehen vom Sortiment Blumen/ Zoo - gesamtstädtisch betrachtet eine rechnerische Vollversorgung (Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel) bzw. ein leichter bis relativ deutlicher Kaufkraftzufluss (Sortimente Lebensmittelhandwerk, Drogerie/ Parfümerie, Apotheke und Papier, Schreibwaren, Bürobedarf/ Zeitungen, Zeitschriften) vor. Dieses Ergebnis deutet auf einen geringen wettbewerbsneutralen Entwicklungsspielraum hin.
- Das Angebot in den für die Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie befindet sich überwiegend an nicht integrierten Standorten ohne bzw. mit geringer fußläufiger Nahversorgungsfunktion.
- Hinsichtlich der Lebensmittelbetriebe, die für die Nahversorgung der Bevölkerung auf Grund ihres umfassenden Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ihrer nahversorgungsrelevanten Rand- und Ergänzungsangebote von besonderer Bedeutung sind, ist insgesamt eine überwiegend kleinteilige Struktur festzustellen.
- Der Großteil kleiner(er) Lebensmittelbetriebe ist an integrierten Standorten - und hier vor allem in den zentralen Bereichen - angesiedelt. Diese Betriebe tragen somit in hohem Maße zur fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche bei und übernehmen - bei Lage in einem zentralen Bereich - i.d.R. wichtige Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion.
- Demgegenüber befindet sich der überwiegende Teil großflächiger Lebensmittelbetriebe an nicht integrierten Standorten ohne bzw. mit geringer Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne. Diese Betriebe stellen für die an integrierten Standorten angesiedelten Lebensmittelbetriebe eine deutliche Konkurrenz dar.
- Die Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben differieren erheblich. Jedoch sind Betriebsformen zu verzeichnen, die sich auch in kleinstrukturierten traditionellen Einkaufslagen realisieren lassen. Dabei handelt es



sich überwiegend um Betriebsformen, die in einem hohen Maße wettbewerbssensibel sind.

- Etwa 45% der Lebensmittelbetriebe sind nach Aussagen der Inhaber/ Betreiber und/ oder auf Grund von Abweichungen an Standortanforderungen zumindest tendenziell in ihrem Fortbestand gefährdet. Annähernd die Hälfte dieser Betriebe ist als deutlich gefährdet zu bezeichnen. Dabei handelt es sich um kleinere, an integrierten Standorten (meist zentraler Bereich) angesiedelte Betriebe mit hoher fußläufiger Nahversorgungsfunktion.
- Der gesamtstädtische Nahversorgungsanteil ist im Vergleich zu anderen Städten leicht unterdurchschnittlich. Ein besonders geringer Nahversorgungsanteil ist - bedingt im Wesentlichen durch die bandförmigen Siedlungsstrukturen - im Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen zu verzeichnen.
- Eine Schließung der stark gefährdeten Betriebe z.B. auf Grund der Neuansiedlung großer, in Randlage zu den Wohnsiedlungsbereichen gelegener Lebensmittelbetriebe hätte eine signifikante Verringerung des Nahversorgungsanteils zur Folge. Dies würde vor allem die Nahversorgungsbereiche Pfaffengrund und Handschuhsheim/ Neuenheim betreffen.

Aus diesen Ergebnissen lassen sich folgende zwei wesentliche Ziele hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Nahversorgung in Heidelberg ableiten:

Ziel 1: Sicherung der Nahversorgung durch den Erhalt integrierter Nahversorgungsangebote

Die Nahversorgung im eigentlichen Sinne in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs wird in Heidelberg - wie in anderen Städten auch - durch das an integrierten Standorten ansässige Angebot getragen. Dabei handelt es sich überwiegend um ein kleinstrukturiertes, wettbewerbssensibles Angebot, welches sich insbesondere in den zentralen Bereichen befindet und diese meist in hohem Maße prägt und auszeichnet.

Zentrale Bereiche wiederum sind auf Grund ihrer Funktionsvielfalt - neben Einzelhandel befinden sich hier grund-/ nahversorgungsrelevante Dienstleistungsangebote sowie auch häufig öffentliche Einrichtungen - von großer Bedeutung für die (Nah-)Versorgung der jeweiligen Nahversorgungsbereichs-/ Stadtteilbevölkerung (im Einzelfall auch "nur" für einen Teilbereich eines Stadtteils oder aber für die Gesamt-



stadt und darüber hinaus). Zudem besitzen sie hohe Kommunikationsfunktion und tragen zur Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil bei.

Das nahversorgungsrelevante Angebot sonstiger integrierter Standorte trägt (ebenfalls) zu einer Nahversorgung im eigentlichen Sinne für alle Bevölkerungsgruppen - d.h. auch für die eingeschränkt mobile Bevölkerung - mit bei. Eine möglichst flächendeckende wohnungsnaher Nahversorgung allein durch zentrale Bereiche lässt sich nicht verwirklichen.

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

Die räumliche Nahversorgung durch Lebensmittelbetriebe weist in einigen Teilbereichen der Stadt Heidelberg noch Lücken auf. Eine Schließung dieser Lücken durch zusätzliche Angebote, sofern dies möglich/ sinnvoll ist, sollte ausschließlich an Standorten mit hohem Wohnanteil im unmittelbaren Umfeld erfolgen. Dabei sind ggf. auch Trennwirkungen von mehrspurigen und/ oder stark befahrenen Straßen etc. zu berücksichtigen (bzw. durch entsprechende Maßnahmen aufzuheben). Insbesondere zu vermeiden sind Standorte in gewerblich geprägten Gebieten abseits der Wohnsiedlungsbereiche. Bei Standorten in Randlage zu Wohnsiedlungsbereichen ist in jedem Fall auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten: Entspricht die durch den jeweiligen Betrieb rechnerisch versorgte Einwohnerzahl in etwa der im engeren Umfeld, i.d.R. 500-Meter-Radius, lebenden Einwohnerzahl?

Der Aspekt der standortgerechten Dimensionierung ist bei allen Neuansiedlungen/ Erweiterungen zu beachten. Eine Ausnahme kann bei entsprechenden Entwicklungen in zentralen Bereichen gemacht werden, sofern dies zum Erhalt eines Lebensmittelbetriebs und damit der umfassenden Nahversorgungsfunktion dient. Zu berücksichtigen sind jedoch auch in diesen Fällen die zu erwartenden Auswirkungen auf das entsprechende Angebot bestehender integrierter Nahversorgungsstrukturen, insbesondere anderer zentraler Bereiche, sowie auch auf planerisch gewollte perspektivische Nahversorgungsstrukturen.

Nachfolgend werden einige generelle Überlegungen und Empfehlungen zur Sicherung bzw. zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im eigentlichen Sinne in den Nahversorgungsbereichen der Stadt Heidelberg aufgezeigt:



Nahversorgungsbereich Altstadt

Im Nahversorgungsbereich Altstadt besteht insgesamt betrachtet ein großes Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente, welches auf den dort bestehenden innerstädtischen zentralen Bereich zurückzuführen ist. Die räumliche Nahversorgung ist bei Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe sehr gut, allerdings ist dieses Ergebnis im Wesentlichen auf zwei Lebensmittel-SB-Geschäfte zurückzuführen. Die Realisierung eines Lebensmittelbetriebs an einem integrierten und hinsichtlich der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils zentral gelegenen Standort, möglichst mit städtebaulich-funktionaler Anbindung an den zentralen Bereich, würde gutachterlich befürwortet. Dabei sollte jedoch auf eine standortgerechte Dimensionierung - bezogen auf den Stadtteil Altstadt - geachtet werden.

Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt

Im Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt ist der Schwerpunkt auf den Erhalt der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu legen. Hinsichtlich einer weiteren Entwicklung ist die Maßstäblichkeit und die räumliche Verteilung des Angebots zu berücksichtigen: Bereits jetzt sind in allen nahversorgungsrelevanten Sortimenten hohe bis sehr hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Nahversorgungsbereichs zu verzeichnen; zudem ist ein großer Teil des Angebots im Überlappungsbereich der Nahversorgungsbereiche Altstadt und Bergheim/ Weststadt zu verzeichnen. Eine Erweiterung des Lebensmittelangebots des zentralen Bereichs Rohrbacher Straße - abseits des Überlappungsbereichs - im Sinne einer Sicherung würde den o.g. Zielen bei standortgerechter Dimensionierung beispielsweise nicht widersprechen.

Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim

Der Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim ist in weiten Teilen durch ein kleinstrukturiertes, jedoch vergleichsweise engmaschiges Versorgungsnetz, sowohl bezogen auf zentrale Bereiche als auch auf Lebensmittelbetriebe, geprägt. Diese integrierten Nahversorgungsstrukturen sollten bei quantitativen und/ oder räumlich-qualitativen Entwicklungen erhalten werden. Hinsichtlich des Standortes Fritz-Frey-Straße ist die fußläufige Anbindung der dort bestehenden Betriebe zu verbessern, so dass der Standort für die nahegelegenen Wohnsiedlungsbereiche eine Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen kann.



Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen

Im Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen ist der Erhalt der integrierten Nahversorgungsstrukturen, d.h. der Erhalt der Funktion und Funktionsvielfalt des zentralen Bereichs anzustreben. Dies betrifft in hohem Maße den dort angesiedelten Lebensmittelbetrieb. Erweiterungsabsichten dieses Betriebs innerhalb des zentralen Bereichs oder an einem Standort in dessen unmittelbarer Nähe und mit Möglichkeit einer städtebaulich-funktionalen Anbindung sollten ggf. ermöglicht werden.

Nahversorgungsbereich Boxberg/ Emmertsgrund

Wesentlich ist der Erhalt der integrierten, kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen in den beiden zentralen Bereichen, zumal auf Grund der topographischen Verhältnisse und der Altersstruktur der Bevölkerung der beiden Stadtteile eine Nahversorgung vor Ort von höchster Notwendigkeit ist. Zu beachten ist dabei auch die hohe Wettbewerbssensibilität der beiden im Nahversorgungsbereich angesiedelten Lebensmittelbetriebe, die beide relativ kleine Verkaufsflächen aufweisen. Sofern sich eine Möglichkeit zur Erweiterung eines der beiden Lebensmittelbetriebe innerhalb des jeweiligen zentralen Bereichs ergeben sollte, sollte diese unter Berücksichtigung des entsprechenden Angebots im anderen Stadtteil realisiert werden: Wesentlich ist letztlich ein vollständiges nahversorgungsrelevantes Angebot, insbesondere im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, in beiden zentralen Bereichen.

Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt

Im Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt ist der Schwerpunkt auf den Erhalt der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu legen. Hinsichtlich einer weiteren Entwicklung ist die Maßstäblichkeit einzelner Standorte zu berücksichtigen: Die Weiterentwicklung des Standortes Gewerbegebiet würde den o.g. Zielen entgegenstehen. Bei einer Entwicklung des Standortes Heinrich-Fuchs-Straße/ Felix-Wankel-Straße ist eine standortgerechte, auf das Wohnumfeld bezogene Dimensionierung zu berücksichtigen, zumal im zentralen Bereich Rohrbach ein kleinstrukturiertes nahversorgungsrelevantes Angebot zu verzeichnen ist. Die Nahversorgungsfunktion und das entsprechende Angebot des zentralen Bereichs sollten hingegen gestärkt werden.



Nahversorgungsbereich Kirchheim

Wesentlich ist der Erhalt der integrierten Nahversorgungsstruktur, sowohl in Bezug auf den Bestand im zentralen Bereich bzw. dessen unmittelbarer Nachbarschaft als auch - im Hinblick auf die weiteren Lebensmittelbetriebe - auf sonstige integrierte Standorte. Dabei sind insbesondere bei Verlagerungsabsichten/ Planvorhaben von Lebensmittelbetrieben an den Siedlungsrändern die Auswirkungen auf den Bestand zu prüfen und eine standortgerechte Dimensionierung zu beachten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass derartige Verlagerungen bzw. Neuansiedlungen Präzedenzfälle darstellen und entsprechende Begehrlichkeiten anderer Betreiber (bzw. desselben Betreibers an einem anderen Standort) auslösen bzw. verstärken.

Nahversorgungsbereich Pfaffengrund

Für diesen Nahversorgungsbereich ist auf Grund des stark gefährdeten Lebensmittelbetriebs im zentralen Bereich, der den einzigen integrierten Lebensmittelbetrieb des Nahversorgungsbereichs darstellt, ein hoher Handlungsbedarf zu konstatieren. Wesentlich ist der Erhalt der integrierten Nahversorgungsstruktur, insbesondere des Lebensmittelbetriebs im zentralen Bereich. Eine Möglichkeit zum Erhalt der Nahversorgung im eigentlichen Sinne wäre ggf. auch eine Neuansiedlung eines solchen Betriebs innerhalb des zentralen Bereichs oder ggf. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft mit städtebaulich-funktionaler Anbindung an den zentralen Bereich.

Nahversorgungsbereich Wieblingen

Im Nahversorgungsbereich Wieblingen ist das derzeitige integrierte Nahversorgungsangebot zu erhalten. Da der zentrale Bereich Mannheimer Straße/ Maltesergasse keinen Lebensmittelbetrieb aufweist und augenscheinlich kein ausreichendes Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines solchen Betriebs vorliegt sollte eine Verlagerung des zentralen Bereichs, d.h. eine Neu-/ Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Mannheimer Straße im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Discounters hin zu einem zentralen Bereich, angestrebt werden. In diesem Zuge könnte der bestehende Discounter gestärkt, d.h. erweitert werden. Erforderlich wären weiterhin eine Erhöhung der Angebotsvielfalt und damit einhergehend der Gesamtfunktionalität sowie eine adäquate städtebauliche Ausgestaltung mit identifikationsstiftender Wirkung des Standortbereichs.



7. BEURTEILUNG STÄDTEBAULICHER STANDORTFAKTOREN - ZENTRALE BEREICHE IN HEIDELBERG

Nachfolgend werden die in der Stadt Heidelberg bestehenden zentralen Bereiche dargestellt. Diese Bereiche sind für die Nahversorgung im eigentlichen Sinne im jeweiligen Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich von besonderer Bedeutung: Zum einen gewährleisten diese Bereiche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, vor allem in den für die Grund-/ Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie, eine hinreichende Versorgung. Zudem weisen sie Dienstleistungsangebote auf, die auf Grund ihrer häufigen Inanspruchnahme ebenfalls der Grund-/ Nahversorgung zuzuordnen sind. Hierzu gehören beispielsweise einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z.B. Friseure, Reinigungen/ Reinigungsannahmestellen und Änderungsschneidereien), Sparkassen und Banken, Postfilialen/ -agenturen, medizinische Einrichtungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte) und Gastronomiebetriebe. Neben den o.g. privaten Dienstleistungsangeboten sind zudem häufig öffentliche Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten/ -gärten, Schulen, Stadtteilrathäuser etc. Bestandteil zentraler Bereiche. Die zentralen Bereiche werden in den nachfolgenden Kapiteln qualitativ und quantitativ mittels Stärken-Schwächen-Analysen dargestellt und bewertet. Diese Analysen wurden auf Basis mehrerer im Zeitraum von November 2009 bis Juni 2010 durchgeführter vor-Ort-Beggehungen erarbeitet und können als Grundlage für die Erarbeitung attraktivitätssteigernder Maßnahmen dienen.

Die Methodik zur Abgrenzung der zentralen Bereiche ist in Kap. 3.1.2 dargelegt. Insgesamt konnten in den 14 Stadtteilen Heidelbergs 16 zentrale Bereiche festgestellt werden. Kein zentraler Bereich konnte in den Stadtteilen Schlierbach und Südstadt festgestellt werden. Von den neun Nahversorgungsbereichen verfügt jeder über mindestens einen zentralen Bereich.

7.1 NAHVERSORGUNGSBEREICH ALTSTADT

Die Altstadt Heidelbergs zählt auf Grund der historischen Bauten mit Ensemblewirkung zu den bekanntesten touristischen Zielen Deutschlands. Besucher aus der ganzen Welt besuchen die (Alt-)Stadt Heidelberg, die u.a. auch die älteste Universität Deutschlands aufweist.

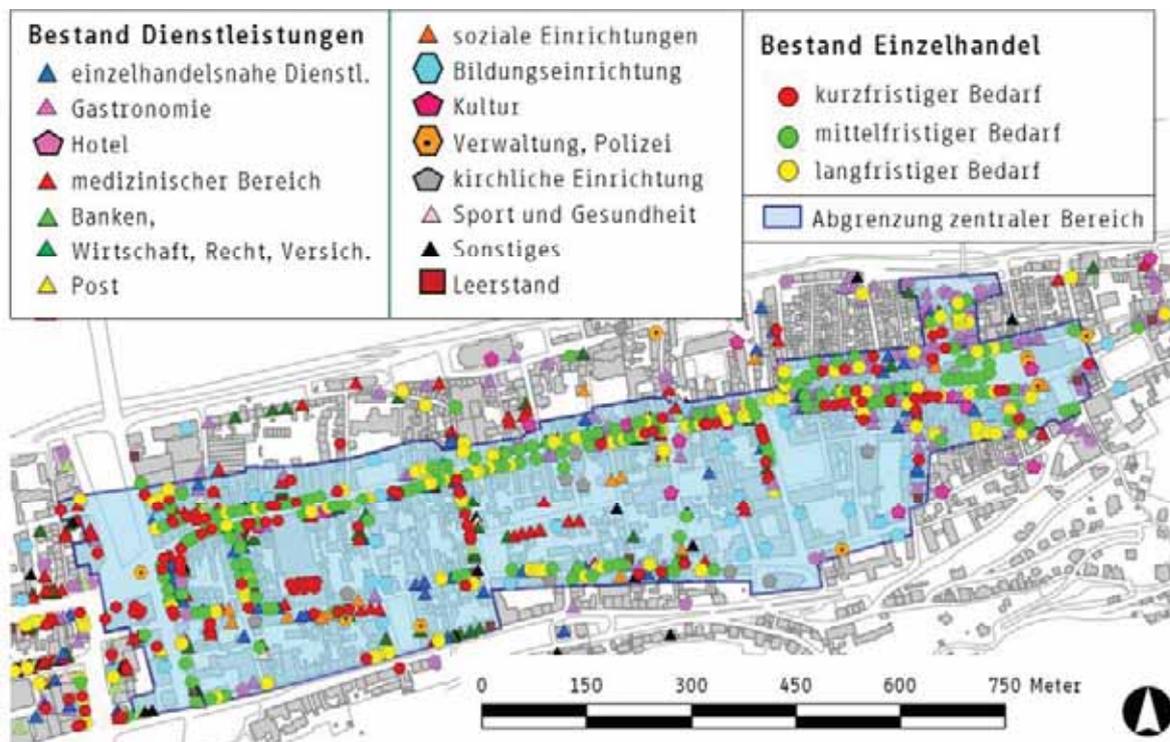


Der Nahversorgungsbereich Altstadt, der dem gleichnamigen Stadtteil entspricht, reicht vom südlichen Neckarufer bis zur südöstlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Heidelberg. Der Siedlungsbereich der Altstadt zieht sich entlang des Neckars hin und dehnt sich bis in die Hanglagen des Königstuhls aus. Die Einwohnerzahl des Nahversorgungsbereichs Altstadt beträgt annähernd 11.000 Einwohner.

Zentraler Bereich Altstadt

Der zentrale Bereich Altstadt erstreckt sich in Ost-West-Richtung vom Kornmarkt bis zum Bismarckplatz und reicht somit etwas in den Stadtteil Bergheim hinein. Im Norden bildet die Hauptstraße die Abgrenzung, lediglich im Bereich der Haspel- und der Steingasse reicht der Bereich bis an die Neckarstaden. Im Süden verläuft die Abgrenzung entlang der Ingramstraße, der Seminarstraße, der Plöck sowie der Friedrich-Ebert-Anlage. Die Dichte des Einzelhandelsbesatzes ist in der Hauptstraße am höchsten, wobei hier wiederum im westlichen und östlichen Bereich Häufungen zu verzeichnen sind.

Karte 25: Zentraler Bereich Altstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg



Der zentrale Bereich Altstadt, der insgesamt betrachtet eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und deutlich darüber hinaus wahrnimmt, weist auch eine sehr hohe Zahl von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt auf. Bei den Betrieben mit dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel handelt es sich zum Großteil um Lebensmittelfachgeschäfte, jedoch sind auch vier Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen. Diese, zwei Lebensmittel-SB-Geschäfte sowie je ein kleiner Supermarkt bzw. Discounter, weisen jedoch vergleichsweise geringe Verkaufsflächen auf. Auffällig ist auch die hohe Zahl der Betriebe des Lebensmittelhandwerks, wobei diese zum Großteil auch Gastronomiefunktion (Imbiss, Café) wahrnehmen. Bei den Betrieben mit Sortimentsschwerpunkt Drogerie/ Parfümerie handelt es sich überwiegend um kleine Fachgeschäfte. Die relativ hohe Verkaufsfläche in diesem Sortiment ist zu einem hohen Anteil auf das entsprechende Angebot von drei Warenhäusern zurückzuführen. Dies gilt auch für das Sortiment Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften.

Tab. 3: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Altstadt in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	44	3.400
Lebensmittelhandwerk	26	900
Drogerie/ Parfümerie	7	1.750
Apotheke	7	400
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	9	1.600
Blumen/ Zoo	3	100
sonstige	7	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	103	8.125

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortimentscharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Der zentrale Bereich Altstadt verfügt über ein differenziertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit einem breitgefächerten Branchenmix. Dabei ist in den



Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs ein großes Angebot festzustellen, das sowohl auf kleine (Fach-)Geschäfte als auch auf entsprechende Rand- und Ergänzungssortimente großer Warenhäuser zurückzuführen ist. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist in der Hauptstraße nahezu durchgängig. Dabei setzt sich der Einzelhandelsbesatz sowohl aus Filialisten als auch inhabergeführten Fachgeschäften zusammen. Die Betriebsstruktur reicht von kleinteiligen Fachgeschäften bis zu großflächigen Kauf- und Warenhäusern.

Der Bismarckplatz fungiert mit seinen großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dem Verkehrsknotenpunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als Eingangsbereich in die Altstadt, zudem stellt dieser verkaufsflächenbezogen den Angebotschwerpunkt innerhalb des zentralen Bereichs dar.

Insgesamt betrachtet sind im zentralen Bereich diverse Frequenzbringer, z.B. die o.g. Kauf- und Warenhäuser, vorhanden, die zu einer zusätzlichen Belebung der Innenstadt von Heidelberg beitragen. Die Wochenmärkte, die mittwochs und samstags auf dem Marktplatz am Rathaus und dienstags und freitags in der Hauptstraße - in Nähe des Anatomiegartens - stattfinden, dienen als wichtige Ergänzung zum stationären Nahversorgungsangebot.

Das gastronomische Angebot ist ebenfalls vielfältig und belebt durch die zahlreiche Außengastronomie den öffentlichen Raum. Das Angebot umfasst insbesondere Cafés und Restaurants mit teilweise regionaler Küche und auch gehobenen Niveau. Daneben sind auch Imbisse und Systemgastronomie festzustellen. Ein besonders großes Angebot an gastronomischen Einrichtungen ist im östlichen Teil des zentralen Bereichs zwischen Grabengasse und Fischergasse zu verzeichnen.

Wesentliche kulturelle und öffentliche Einrichtungen wie die Universität, das Rathaus, mehrere Kirchen und das Kurpfälzische Museum sind ebenfalls in der Altstadt Heidelbergs angesiedelt und tragen mit zu deren Funktionsvielfalt und Belebung bei. Daneben sind zahlreiche Dienstleistungsangebote aller Art im zentralen Bereich Altstadt ansässig.



Leerstände sind innerhalb des zentralen Bereichs Altstadt nur in einem geringen Maße in den Seitenstraßen der Hauptstraße festzustellen.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die historische, homogene Bebauung der Heidelberger Altstadt entfaltet zusammen mit dem Heidelberger Schloss eine Ensemblewirkung, die Heidelberg zu einem weltweit attraktiven touristischen Ziel gemacht hat.

Insbesondere in der Hauptstraße wird der einzigartige Charakter der Heidelberger Altstadt auf einer Länge von rd. 1.500 Metern, in der sich Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, bedeutende öffentliche und kulturelle Einrichtungen sowie Plätze und Baudenkmäler perlenschnurartig aneinander reihen, erlebbar. Die zahlreichen architektonischen Akzente besitzen vielfach auch eine Orientierungsfunktion wie beispielsweise die Providenzkirche und die Heiliggeistkirche.

Der zentrale Bereich Altstadt besitzt eine Vielzahl von Aufenthaltsmöglichkeiten durch die verschiedenen öffentlichen Plätze und die zahlreichen Gastronomiebetrieben mit Freisitzangebot. Die Aufenthaltsqualität innerhalb des zentralen Bereichs Altstadt ist in der Hauptstraße und im nördlichen Bereich in Richtung des Neckars besonders hoch.

Der Bismarckplatz stellt mit dem dort ansässigen Kaufhaus und dem zentralen Verkehrsknotenpunkt sowie dem Platzbereich im Hinblick auf seine Funktion eine adäquate Eingangssituation in den zentralen Bereich dar.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich Altstadt ist weitgehend autofrei, die Hauptstraße und angrenzende Bereiche sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Hauptstraße als Flaniermeile weist auch dadurch hohe Aufenthaltsqualität auf.

Die Straßenbahn- und Buslinien, die am Bismarckplatz zusammenlaufen, tragen insbesondere im westlichen Bereich zu einer guten ÖPNV-Anbindung bei. Aber auch die



anderen Teilbereiche sind durch an den Rändern des zentralen Bereichs gelegener Bushaltestellen an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Mit dem MIV¹⁸ sind große Teile des zentralen Bereichs Altstadt bedingt durch die ausgewiesenen Fußgängerzonen nicht direkt anfahrbar. Allerdings gibt es in direkter Umgebung des Haupteinkaufsbereichs u.a. elf Parkhäuser bzw. Tiefgaragen.

Foto 1: Passantenfrequenz in der Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 2: Universität



Quelle: eigenes Foto Januar 2010

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des zentralen Bereichs Altstadt ist auch bezogen auf grund-/ nahversorgungsrelevante Angebote positiv zu bewerten. Als defizitär stellt sich jedoch die geringe Verkaufsfläche der vier Lebensmittelbetriebe dar, die damit gegenüber Änderungen im Umfeld sehr sensibel sind und - insbesondere bezogen auf den im westlichen Teilbereich gelegenen Discounter sowie auch den dort ansässige Supermarkt - deutlich von den üblichen Standortanforderungen der Betreiber abweichen.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Durch die lineare Struktur und große Ausdehnung der Hauptstraße als Haupteinkaufsstraße sind bei einem Besuch des gesamten zentralen Bereichs lange Wege zurückzulegen. Weiterhin fällt die Parallelstraße Plöck, in der ebenfalls Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind, diesbezüglich im Vergleich zur

¹⁸ MIV: Motorisierter Individualverkehr, i.d.R. Pkw-Verkehr.

Hauptstraße deutlich ab und ist somit weniger attraktiv und entsprechend in der Wahrnehmung nicht so präsent wie diese. Der geringe Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in den Seitenstraßen, welche die beiden Straßen miteinander verbinden, trägt ebenfalls zur Dominanz der Hauptstraße bei.

Im östlichen Bereich ist die Eingangssituation in den zentralen Bereich auf Grund des geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes und dem zunehmenden Anteil an Wohnnutzungen nicht klar definiert. Der Besatz am Karlsplatz ist zu gering, um diesen in den zentralen Bereich mit einzubeziehen, obwohl dieser sich in seiner Gestalt nicht von der städtebaulich-architektonischen Struktur des zentralen Bereichs unterscheidet.

Die Attraktivität des Bismarckplatzes als Entree des zentralen Bereichs wird durch das dort bestehende veraltete Mobiliar, welches teilweise von Vandalismus erheblich gezeichnet ist, und "wild geparkten" Fahrrädern, beeinträchtigt. Sanierungsbedarf weisen innerhalb des zentralen Bereichs neben dem Bismarckplatz auch einige Altbauten in den Seitenstraßen der Altstadt auf. Insbesondere in Richtung Westen sind einige Gebäude zu verzeichnen, die nicht dem sonstigen gepflegten Altstadtbild entsprechen, welches vor allem in der Hauptstraße vorzufinden ist.

Foto 3: Fahrräder auf dem Bismarckplatz



Quelle: eigenes Foto Januar 2010

Foto 4: Sanierungsbedarf in den Seitenstraßen



Quelle: eigenes Foto Januar 2010



7.2 NAHVERSORGUNGSBEREICH BERGHEIM/ WESTSTADT

Der zentrale Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt schließt sich westlich an den Nahversorgungsbereich Altstadt an. Der Grenzbereich der beiden Nahversorgungsbereiche weist mehrere in Grenzlage befindliche Lebensmittelbetriebe sowie in weiten Teilen fehlende städtebaulich-funktionale Brüche auf (demzufolge ist für diesen Bereich keine eindeutige Abgrenzung möglich, so dass er als Überlappungsbereich ausgewiesen wird, vgl. Kap. 4.1). Besonders deutlich wird dies z.B. im Bereich des Bismarckplatzes, der zwar im Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt (im Stadtteil Bergheim) liegt, jedoch dem zentralen Bereich Altstadt als dessen westlicher Eingang zugeordnet wird (vgl. Kap. 7.1).

Die Einwohnerzahl des Nahversorgungsbereichs Bergheim/ Weststadt beträgt insgesamt rd. 20.000 Einwohner. Davon entfallen rd. 6.800 Einwohner auf den Stadtteil Bergheim und gut 13.200 Einwohner auf den Stadtteil Weststadt. Insgesamt sind im Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt - ohne den zu einem geringen Teil hineinragenden zentralen Bereich Altstadt - drei zentrale Bereiche zu verzeichnen. Davon befinden sich die zentralen Bereiche Bergheim und Bahnhofstraße vollständig im o.g. Überlappungsbereich, während der zentrale Bereich Rohrbacher Straße nahezu vollständig außerhalb, d.h. südlich, des Überlappungsbereichs liegt.

Zentraler Bereich Bergheim

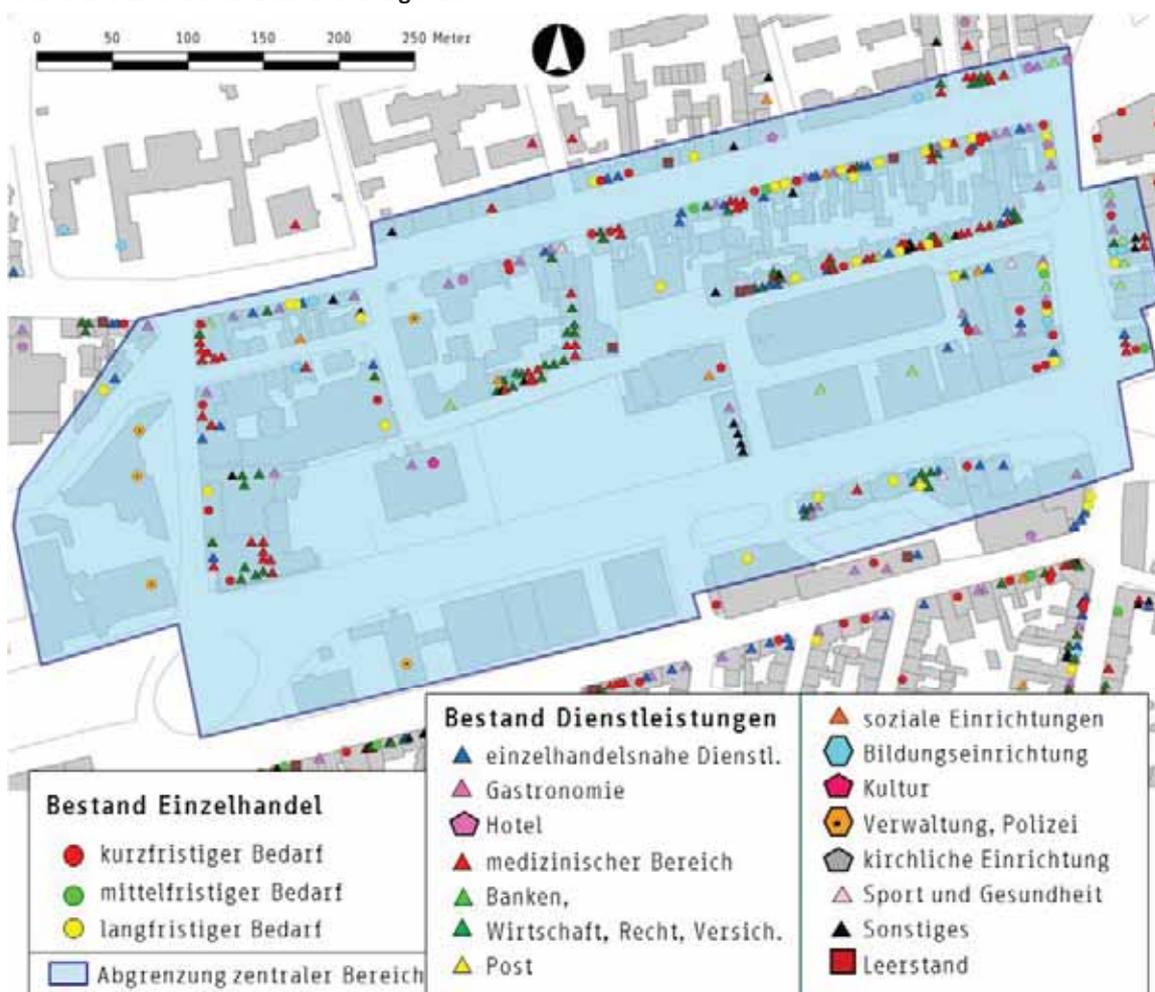
Der zentrale Bereich Bergheim schließt sich westlich an den zentralen Bereich Altstadt an und bildet zusammen mit diesem und Teilbereichen des zentralen Bereichs Bahnhofstraße (s.u.) die Innenstadt Heidelbergs. Der zentrale Bereich Bergheim besitzt zahlreiche innenstädtische (Versorgungs-)Funktionen, die auch im zentralen Bereich Altstadt vorzufinden sind. Allerdings ist der zentrale Bereich Bergheim vorwiegend jüngeren Baualters. Im westlichen Abschnitt wird dieser von öffentlichen Einrichtungen und Verwaltungsgebäuden dominiert.

Die Abgrenzung des zentralen Bereichs Bergheim wird

- im Norden durch die Bergheimer Straße zwischen der Römerstraße und der Bismarckstraße,
- im Osten durch die Bismarckstraße zwischen Bergheimer Straße und Rohrbacher Straße,

- im Süden durch die Kurfürsten-Anlage östlich der Römerstraße sowie
- im Westen durch die Gaswerkstraße bzw. die Alte Eppelheimer Straße, gebildet. Der Busbahnhof und die diesen umgebenden Einzelhandelsbetriebe, u.a. ein Baumarkt, befinden sich ebenfalls innerhalb der Abgrenzung des zentralen Bereichs Bergheim.

Karte 26: Zentraler Bereich Bergheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Das Angebot des zentralen Bereichs in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs wird quantitativ in einem hohen Maße durch je einen großflächigen Supermarkt bzw. Discounter geprägt. Daneben verzeichnen noch ein Bio- und ein Drogeriemarkt etwas größere Verkaufsflächen. Weiterhin sind - analog zum zentralen Bereich Altstadt - mehrere kleine Lebensmittelfachgeschäfte sowie eine große Zahl von Apotheken festzustellen. Das grund-/ nahversorgungsrelevante Angebot ist je-



doch rein quantitativ als auch bezogen auf die Vielfalt deutlich geringer als das des zentralen Bereichs Altstadt.

Tab. 4: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Bergheim in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	11	2.350
Lebensmittelhandwerk	8	200
Drogerie/ Parfümerie	2	500
Apotheke	7	375
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0	50
Blumen/ Zoo	0	25
sonstige	1	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	29	3.500

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Bergheim ist wie auch der Branchenmix als vielfältig zu bezeichnen. Dabei sind sowohl inhabergeführte Fachgeschäfte als auch Filialbetriebe zu konstatieren. Das Einzelhandelsangebot ist im Vergleich zur Altstadt eher auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet, wobei insbesondere im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein großes Angebot vorliegt. Diesbezüglich gibt es - wie erwähnt - je einen großflächigen Supermarkt bzw. Discounter, einen Biomarkt sowie diverse Lebensmittelgeschäftliche und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Insbesondere der Supermarkt und der Discounter besitzen eine hohe Funktion als Frequenzbringer. Der Discounter jüngeren Baualters ist in den Komplex einer Seniorenresidenz integriert und weist damit im Vergleich zu der üblicherweise bei dieser Betriebsform realisierten Architektur auch hohe bauliche Qualitäten auf.



Im zentralen Bereich Bergheim sind auch diverse Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen, z.B. die Stadtbücherei, die Polizeidirektion, das Landrats-, das Gesundheitsamt und das Bürgeramt, angesiedelt. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist im östlichen Teilbereich der Bergheimer Straße am dichtesten, die Passantenfrequenz hier am höchsten. Die innerhalb des zentralen Bereichs liegende Poststraße weist im östlichen Abschnitt ebenfalls einen dichten Besatz auf, allerdings überwiegen hier Dienstleistungsangebote. Auffallend sind weiterhin die an einigen Stellen auftretenden Häufungen von Dienstleistungen aus den Bereichen Medizin und/ oder Wirtschaft, Recht, Versicherung, vor allem im östlichen bzw. im mittleren Teil der Poststraße und nordwestlich der Kreuzung von Römerstraße und Kurfürsten-Anlage.

Insbesondere der östliche Teil des zentralen Bereichs mit seiner hohen Besatzdichte ergänzt das Altstadtangebot. In diesem Abschnitt ist der zentrale Bereich sehr lebendig. Leerstände sind innerhalb des zentralen Bereichs Bergheim nur vereinzelt zu verzeichnen.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Im westlichen Abschnitt des zentralen Bereichs Bergheim sind die Büro- und Wohnhäuser attraktiv gestaltet, die neueren bzw. Neubauten fügen sich harmonisch in die Umgebung ein. Der öffentliche Raum in diesem Bereich, d.h. im Umfeld der Stadtbücherei, bietet Aufenthaltsmöglichkeiten und besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität. Auch der sich anschließende Park im Osten weist diesbezüglich ein großes, jedoch weitgehend ungenutztes Potenzial (s.u.) auf.

Das denkmalgeschützte alte Hallenbad im Jugendstil in der Poststraße ist als ein architektonisches Highlight zu werten, welches jedoch baulich in den Hintergrund gedrängt wird und zudem leersteht.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist insbesondere in der Bergheimer Straße und in der Kurfürsten-Anlage durch die bestehende Straßenbahn- und Busanbindung gegeben.

Für den MIV ist der zentrale Bereich Bergheim ebenfalls gut zu erreichen. Eine Tiefgarage und ein Sammelstellplatz befinden sich in der Poststraße. Darüber hin-



aus gibt es straßenbegleitende Parkplätze vor allem in der Kurfürsten-Anlage und in der Poststraße.

Foto 5: Integrierter Discounter



Quelle: eigenes Foto Januar 2010

Foto 6: Neubebauung West



Quelle: eigenes Foto Januar 2010

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Die Warenpräsentation der Einzelhandelsbetriebe ist teilweise auf einem deutlich niedrigerem Niveau als in der Heidelberger Altstadt und wirkt im Vergleich insgesamt weniger individuell und ansprechend als dort.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die heterogene Baustruktur führt in Teilbereichen des zentralen Bereichs Bergheim zu einem unruhigen Bild. Angesichts der großdimensionierten Büro- und Verwaltungsgebäude und der teilweise kleinteiligen Struktur im östlichen Bereich der Bergheimer Straße ist der zentrale Bereich hier nicht eindeutig abgrenzbar bzw. fehlt es an einer klaren Orientierung.

Eine unattraktive Gestaltung weist der Busbahnhof und die diesen umgebende Bebauung auf. Darüber hinaus haben sich auch Nutzungen wie Spielhallen an diesem Standort etabliert, die den Eindruck eines Trading-Down-Prozesses untermauern. Der Busbahnhof selbst ist zudem nicht überdacht. Bauliche Mängel sind auch in der Poststraße zu verzeichnen. Dort ist bei einigen Wohnhäusern mit Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben bzw. Vergnügungsstätten im Erdgeschoss deutlicher Sanierungsbedarf festzustellen.

Der Park östlich der Stadtbücherei stellt, wie bereits erwähnt, ein großes Potenzial dar. Er könnte eine Rolle als Naherholungsfläche z.B. für die in den Bürohäusern Arbeitenden, für die Senioren der Seniorenresidenz und für weitere Anwohner übernehmen. Bislang weist der Park jedoch auf Grund geringer gestalterischer Qualitäten eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Eine deutliche Einschränkung insbesondere hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit besteht durch die Hauptverkehrsstraßen wie der Bergheimer Straße und der Kurfürsten-Anlage. Diese üben auf Grund der hohen Verkehrsfrequenz und der Breite eine relativ hohe Trennwirkung aus.

Foto 7: Sanierungsbedarf Poststraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2010

Foto 8: Gestaltungsdefizit Busbahnhof



Quelle: eigenes Foto Januar 2010

Zentraler Bereich Bahnhofstraße

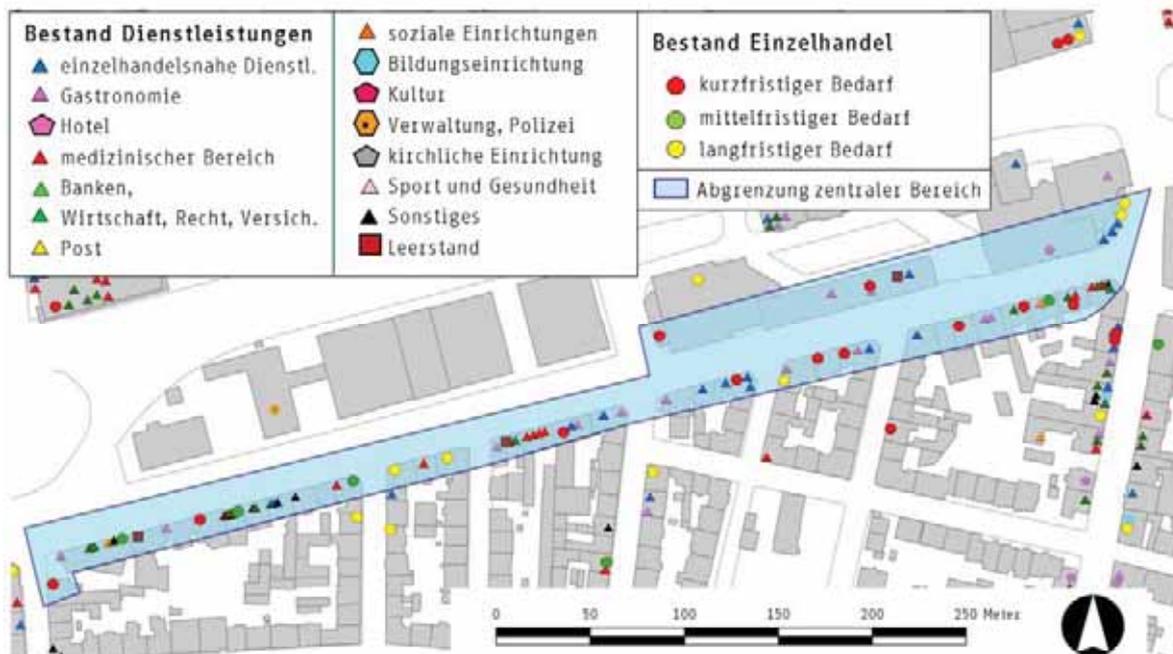
Der zentrale Bereich Bahnhofstraße liegt im Stadtteil Weststadt unmittelbar südlich des Stadtteils Bergheim. Er befindet sich südlich bzw. südwestlich der in hohem Maße innerstädtischen zentralen Bereiche Bergheim und Altstadt. Seine Nahversorgungsfunktion erstreckt sich vor allem auf das Gründerzeitviertel, welches sich im Süden des zentralen Bereichs anschließt.

Der zentrale Bereich Bahnhofstraße erstreckt sich linear entlang der Bahnhofstraße zwischen der Römerstraße und der Rohrbacher Straße. Im westlichen Teil gehört lediglich die südliche Straßenseite dem zentralen Bereich Bahnhofstraße an: Die zum Zeitpunkt der vor-Ort-Begehungen auf der nördlichen Seite im Bau befindli-



chen, groß dimensionierten Bürogebäude sind perspektivisch auf Grund ihrer Nutzung und Gestaltung dem zentralen Bereich Bergheim zuzuordnen.

Karte 27: Zentraler Bereich Bahnhofstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Der Angebotsschwerpunkt des zentralen Bereichs Bahnhofstraße liegt bezogen auf die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, was im Wesentlichen auf einen Biomarkt mit einer Verkaufsfläche im Bereich der Schwelle der Großflächigkeit sowie einen kleinen Discounter zurückzuführen ist. Weiterhin ist im Sortiment Drogerie/ Parfümerie auf Grund eines im zentralen Bereich angesiedelten Drogeriemarktes eine relativ große Verkaufsfläche zu verzeichnen. Der zentrale Bereich gewährleistet somit in diesen beiden für die Grundversorgung wichtigen Sortimenten eine umfassende, fußläufig erreichbare Nahversorgung der südlich anschließenden Wohngebiete. Im Vergleich zu den beiden anderen zentralen Bereichen des Überlappungsbereichs ist das grund-/ nahversorgungsrelevante Angebot des zentralen Bereichs jedoch insgesamt deutlich geringer.



Tab. 5: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Bahnhofstraße in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	6	1.075
Lebensmittelhandwerk	3	75
Drogerie/ Parfümerie	1	400
Apotheke	1	25
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0	25
Blumen/ Zoo	1	75
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	12	1.650

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortimentscharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Angebot des zentralen Bereichs Bahnhofstraße deckt hauptsächlich den kurzfristigen Bedarfsbereich ab, wobei diesbezüglich in allen Sortimenten Angebote - wenn auch teilweise nur als Rand- oder Ergänzungssortiment - vorhanden sind. Der in der teils historischen, teils neuzeitlichen/ modernen Bebauung befindliche Einzelhandelsbesatz setzt sich aus sowohl Filialbetrieben als auch aus inhabergeführten Fachgeschäften zusammen. Große bzw. größere Filialbetriebe wie der Biomarkt, der Discounter und der Drogeriemarkt (s.o.) übernehmen Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion.

Insbesondere Lebensmittelfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Apotheken ergänzen das Grundversorgungsangebot im Einzelhandel. Weiterhin sind im mittleren Teil des zentralen Bereichs auf der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße zwischen der Landhausstraße und der Albert-Mays-Straße mehrere medizinische Einrichtungen zu verzeichnen. Der westliche Teilbereich weist demgegenüber verstärkt Dienstleistungsangebote aus dem Bereich Wirtschaft, Recht, Versicherung auf.



Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die Bebauung entlang der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße fasst den Straßenraum und vermittelt ein homogenes Straßenbild. Die Warenpräsentation in den Geschäften ist überwiegend ansprechend.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich ist für die Bevölkerung der südlich angrenzenden Wohngebiete fußläufig gut erreichbar. Zudem ist der zentrale Bereich durch Busse und Straßenbahnen in der Kurfürsten-Anlage, am Busbahnhof, in der Römerstraße und in der Rohrbacher Straße an das ÖPNV-Netz angebunden.

Straßenbegleitende Parkplätze, quer zur Fahrtrichtung, sind in der Bahnhofstraße zu konstatieren. Darüber hinaus bestehen Parkmöglichkeiten im Parkhaus des im zentralen Bereich gelegenen Baumarktes.

Foto 9: Fassung des Straßenraums



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 10: Nahversorgung durch Discounter



Quelle: eigenes Foto November 2009

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Die überwiegende Kleinteiligkeit des nahversorgungsrelevanten Angebots im zentralen Bereich Bahnhofstraße könnte sich langfristig negativ auf den Einzelhandelsbesatz auswirken. Dies betrifft insbesondere den Discounter, der u.a. auf Grund seiner geringen Verkaufsfläche erheblich von den Standortanforderungen der Betreiber dieser Betriebsform abweicht.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die städtebauliche Situation des zentralen Bereichs ist stark defizitär, was u.a. auf den städtebaulich-funktionalen Bruch zwischen der nördlichen und der südlichen

Straßenseite der Bahnhofstraße zurückzuführen ist: Die Bebauung auf der nördlichen Straßenseite setzt sich aus moderner Bebauung und großflächigen Strukturen zusammen, die im deutlichen Gegensatz zu der eher kleinteiligen, überwiegend historischen Bebauung der südlichen Straßenseite steht. Außerdem wirkt nur die südliche Straßenseite dem Wohnquartier zugehörig, während die Bebauung der nördlichen Straßenseite sich auch auf Grund ihrer architektonischen Gestaltung und der Art der Nutzung in Richtung der zentralen Bereiche Altstadt und Bergheim orientiert.

Weiterhin trägt die lineare Struktur des zentralen Bereichs zu langen Wegestrecken bei. Zudem ist die Vernetzung zwischen dem zentralen Bereich Bahnhofstraße und dem im Südosten anschließenden zentralen Bereich Rohrbacher Straße zur Erzeugung von Synergieeffekten noch optimierungsfähig. Dies gilt ebenfalls für die Vernetzung des zentralen Bereichs Bahnhofstraße mit dem in der Römerstraße, außerhalb des zentralen Bereichs gelegenen Einzelhandelsbesatzes inklusive Wochenmarkt.

Eine weitere Schwäche des zentralen Bereichs Bahnhofstraße stellt die geringe Aufenthaltsqualität auf Grund fehlender Aufenthaltsmöglichkeiten dar. Es gibt weder attraktive Gastronomiebetriebe mit Außenbestuhlung - wenngleich vor allem im westlichen Teil des zentralen Bereichs einige gastronomische Einrichtungen, meist jedoch Imbisse, zu verzeichnen sind - noch Platzbereiche mit öffentlichen Sitzmöglichkeiten. Zudem ist die Gestaltung des öffentlichen Raums insgesamt als funktional und zweckdienlich zu bezeichnen und vermittelt ebenfalls keine besondere Attraktivität.

Foto 11: Funktionaler Bruch



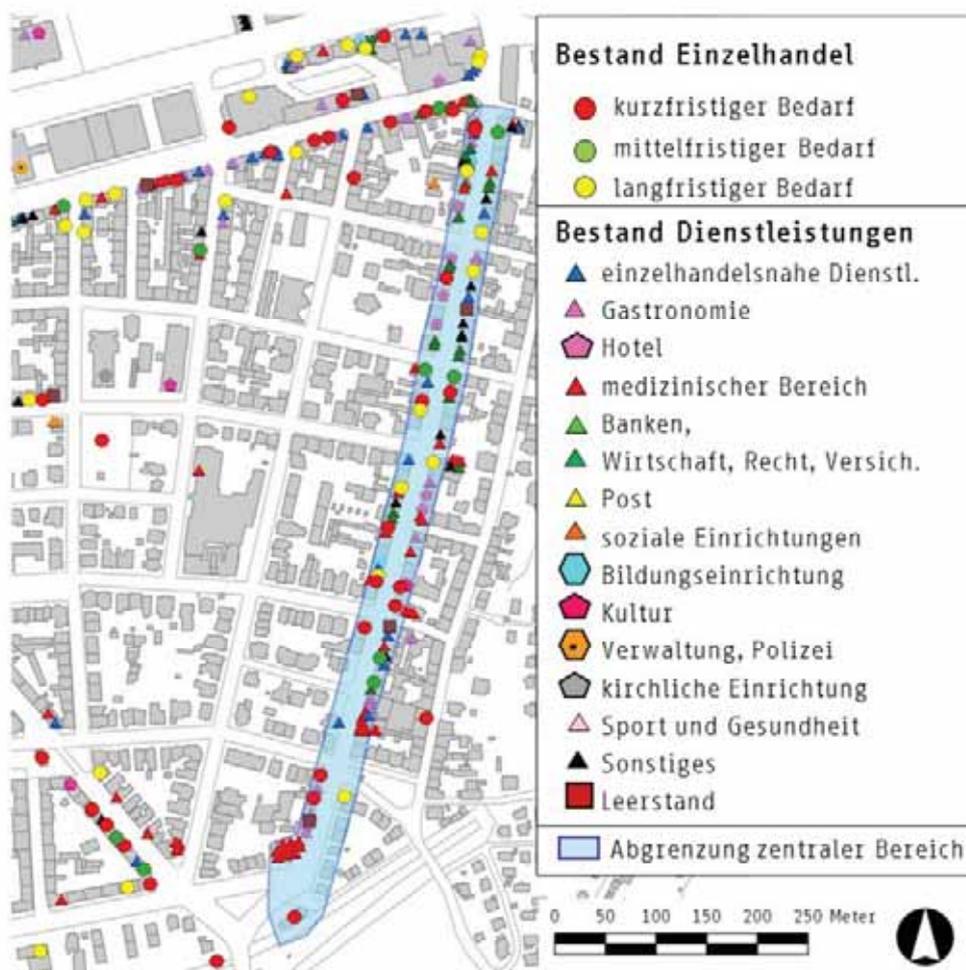
Quelle: eigenes Foto November 2009



Zentraler Bereich Rohrbacher Straße

Der zentrale Bereich Rohrbacher Straße liegt in südlicher Randlage zum innerstädtischen Überlappungsbereich. Ebenso wie der benachbarte zentrale Bereich Bahnhofstraße befindet er sich im Osten des Stadtteils Weststadt. Der zentrale Bereich Rohrbacher Straße, der sich zwischen der Bahnhofstraße im Norden bis zur Franz-Knauff-Straße im Süden erstreckt, zeichnet sich durch eine lineare Struktur entlang der Rohrbacher Straße aus. Die gründerzeitliche Bebauung der Rohrbacher Straße, die sich auch in den Seitenstraßen fortsetzt, prägt den Bereich.

Karte 28: Zentraler Bereich Rohrbacher Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Das grund-/ nahversorgungsrelevante Angebot wird im Wesentlichen durch zwei Lebensmittelbetriebe, einen Supermarkt und einen Discounter, geprägt, die jedoch jeweils nur eine geringe Verkaufsfläche aufweisen. Auch insgesamt betrachtet ist



das nahversorgungsrelevante Angebot sehr kleinstrukturiert, wenngleich (weitere) wichtige Grundversorgungseinrichtungen wie Bäcker und Apotheke oder auch ein Blumengeschäft zu verzeichnen sind.

Tab. 6: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Rohrbacher Straße in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	4	650
Lebensmittelhandwerk	3	100
Drogerie/ Parfümerie	1	50
Apotheke	1	50
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1	25
Blumen/ Zoo	1	75
sonstige	1	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	12	950

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Der Einzelhandelsbesatz des zentralen Bereichs Rohrbacher Straße setzt sich überwiegend aus Betrieben mit grundversorgungsrelevantem Angebot zusammen. Dabei handelt es sich vor allem um Betriebe mit Sortimentsschwerpunkt Nahrungs-/ Genussmittel wie z.B. ein Supermarkt und ein Discounter (s.o.) und mehrere Bäckereifilialen. Die beiden Lebensmittelbetriebe übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche und übernehmen in gewissem Maße eine Frequenzbringerfunktion. Das Einzelhandelsangebot wird sowohl aus inhabergeführten Fachgeschäften als auch Filialbetrieben gebildet.

Das Einzelhandelsangebot wird zudem von einem umfangreichen Dienstleistungsangebot abgerundet, welches einerseits für die Bewohner des Quartiers von Bedeutung ist. Andererseits besitzen Einrichtungen wie das Ärztehaus im Kreuzungsbereich Rohrbacher Straße/ Franz-Knauff-Straße und das Kino in der Rohrbacher



Straße einen Einzugsradius deutlich über den Nahbereich hinaus. Des Weiteren sind zahlreiche Dienstleister des Bereichs Wirtschaft, Recht, Versicherung sowie auf Grund der innenstadtnahen Lage einige meist einfachere Hotels innerhalb des zentralen Bereichs angesiedelt.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die Rohrbacher Straße wird - insbesondere im nördlichen Bereich - von gründerzeitlicher Bebauung gefasst, wodurch ein einheitliches, harmonisches Bild erzeugt wird. Die gut erhaltenen Gründerzeitbauten setzen architektonische Akzente und tragen zur Identitätsstiftung bei.

Die Eingangssituationen des zentralen Bereichs werden durch die Ausrichtung des historischen Eckgebäudes im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Rohrbacher Straße im Norden und das Ärztehaus an der Franz-Knauff-Straße im Süden betont.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich Rohrbacher Straße ist mit dem ÖPNV gut erreichbar, da dieser durch die Haltestellen zweier Buslinien bedient wird. Zudem befindet sich eine S-Bahn-Haltestelle knapp südlich des zentralen Bereichs.

Für den MIV sind in der Rohrbacher Straße straßenbegleitende Parkmöglichkeiten sowie eine Tiefgarage, die insbesondere den Kunden des im zentralen Bereich ansässigen Supermarktes zur Verfügung steht, vorhanden.

Foto 12: Lebensmittelnahversorgung



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 13: Architektonische Akzente



Quelle: eigenes Foto November 2009



SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Die Struktur der Einzelhandelsbetriebe ist überwiegend kleinteilig. Die beiden Lebensmittelmärkte weisen Verkaufsflächen weit unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit und somit erheblich unter den Anforderungen der Betreiber von Discountern und (regiegeführter) Supermärkte auf. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird zudem teilweise durch Wohnnutzungen und einzelne leerstehende Ladenlokale unterbrochen. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot in der Rohrbacher Straße von relativ geringer Dichte. Letztlich wird eine solche Dichte durch die zahlreichen Dienstleistungsbetriebe erzeugt, die teilweise ehemalige Ladenflächen von Einzelhandelsbetrieben mit großen Schaufensterfronten belegen.

Die Warenpräsentation der Einzelhandelsbetriebe wirken überwiegend unauffällig. Die Passantenfrequenz in der Rohrbacher Straße ist vergleichsweise gering.

Der Wochenmarkt des Stadtteils Weststadt findet jeden Montag und Donnerstag auf dem Wilhelmsplatz statt und trägt zur Ergänzung bzw. zur Verbesserung des Nahversorgungsangebots bei. Allerdings besteht auf Grund des geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie wegen fehlender städtebaulich-gestalterischer Verknüpfungen in der Kaiserstraße kein Zusammenhang zwischen zentralen Bereich Bahnhofstraße und Wochenmarkt.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die Aufenthaltsmöglichkeiten und damit die Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich Rohrbacher Straße sind stark eingeschränkt. Dies wird durch die hohe Verkehrsbelastung der Rohrbacher Straße weiter verstärkt. Lediglich der Platzbereich zwischen Dantestraße und Steigerweg stellt eine vergleichsweise attraktive Aufenthaltsmöglichkeit dar.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Die Rohrbacher Straße besitzt durch das hohe Verkehrsaufkommen zudem eine Barrierewirkung, die durch die begrenzte Anzahl der Querungshilfen für Fußgänger verstärkt wird.



Der zentrale Bereich Rohrbacher Straße weist eine erhebliche lineare Ausdehnung von rd. 850 Metern auf, was zu langen Wegen bei der Inanspruchnahme der verschiedenen Nahversorgungsangebote führen kann.

Foto 14: Leerstand



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 15: Hohes Verkehrsaufkommen



Quelle: eigenes Foto November 2009

7.3 NAHVERSORGUNGSBEREICH HANDSCHUHSHEIM/ NEUENHEIM

Der Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim befindet sich nördlich des Neckars gegenüber der engeren Kernstadt. Der Stadtteil Neuenheim, der den südlichen Teil des Nahversorgungsbereichs bildet und in dem rd. 13.500 Einwohner leben, ist ein urban geprägter Stadtteil. Charakteristisch für den Stadtteil sind die dichte, geschlossene Gründerzeitbebauung mit vier bis fünfgeschossigen Bauten und die historischen Stadthäuser z.B. im Bereich der Keplerstraße.

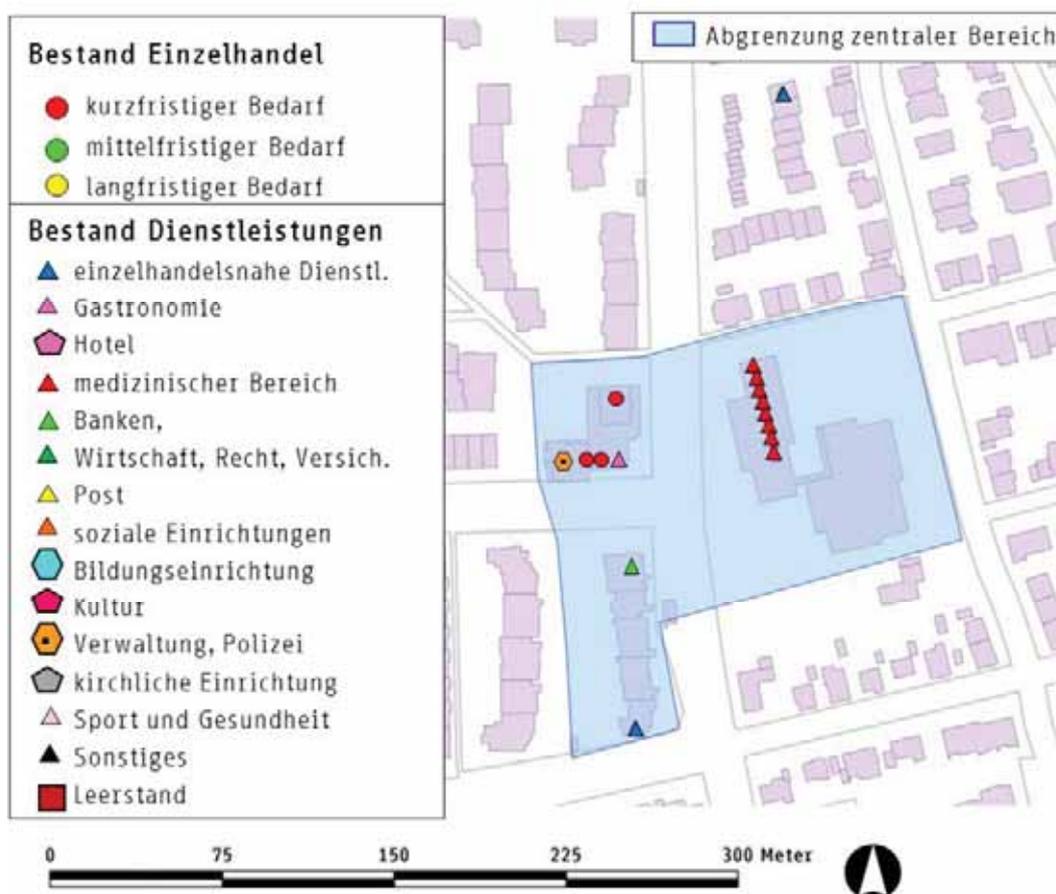
Der Stadtteil Handschuhsheim grenzt nördlich an den Stadtteil Neuenheim an und ist mit rd. 18.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil der Stadt Heidelberg. Die Struktur des Stadtteils ist baulich sehr heterogen. Im Nordwesten ist der Stadtteil eher durch Landwirtschaft geprägt, während im Süden die Strukturen urban sind. Eine deutliche Trennlinie zwischen den beiden Stadtteilen ist im Übergangsbereich nicht erkennbar.

Im Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim existieren drei zentrale Bereiche, wobei der zentrale Bereich Furtwänglerstraße tendenziell als Nahversorgungsstandort mit erweitertem Angebot zu werten ist.

Zentraler Bereich Furtwänglerstraße

Der zentrale Bereich Furtwänglerstraße liegt im Südwesten des Stadtteils Handschuhsheim. Er erstreckt sich entlang der Furtwänglerstraße von der Blumenthalstraße bis etwas nördlich der Straße Langgewann.

Karte 29: Zentraler Bereich Furtwänglerstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Der zentrale Bereich Furtwänglerstraße gehört, bezogen auf Anzahl und Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe, zu den kleinen zentralen Bereichen der Stadt Heidelberg. Dennoch gewährleistet er auf Grund der bestehenden Betriebe wichtige Grund-/ Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.



Tab. 7: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Furtwänglerstraße in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	1	450
Lebensmittelhandwerk	1	25
Drogerie/ Parfümerie	0	50
Apotheke	1	50
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0	0
Blumen/ Zoo	0	0
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	3	550

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs setzt sich aus einem Supermarkt, einem Bäcker und einer Apotheke zusammen, wobei insbesondere dem Supermarkt eine Frequenzbringerfunktion innerhalb des Bereichs zukommt. Auf Grund der Rand- und Ergänzungssortimente des Supermarktes - insbesondere in den Bereichen Drogerie/ Parfümerie, Tiernahrung und Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften - und der weiteren o.g. Angebote bietet der Standort eine relativ umfassende Grundversorgung. Hierzu tragen zudem einige Dienstleistungsangebote, u.a. eine Sparkasse, ein Bistro und ein Ärztehaus, bei

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sind in geringer Entfernung zueinander angesiedelt. Hinsichtlich städtebaulich-gestalterischer Aspekte verfügt der zentrale Bereich Furtwänglerstraße durch die Gestaltung des öffentlichen Raums mit breit angelegten Fußwegen, Begrünung und öffentlichen Sitzgelegenheiten über Qualitäten. Zudem trägt das Bistro inklusive seiner Außengastronomie mit zur Aufenthaltsqualität bei.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Insbesondere für eingeschränkt mobile und im unmittelbaren Umfeld wohnende Menschen weist der zentrale Bereich eine große Bedeutung für deren fußläufige Nahversorgung auf. Die breiten Fußwege und die ebenerdigen Zugangsmöglichkeiten zu den Ladengeschäften schaffen dabei Barrierefreiheit.

Entlang der Furtwänglerstraße und auch des Langgewanns sind ausreichend Pkw-Stellplätze vorhanden, so dass die Erreichbarkeit des zentralen Bereichs mit dem MIV gesichert ist.

Foto 16: Integrierter Lebensmittelbetrieb



Quelle: eigenes Foto Juni 2010

Foto 17: Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto Juni 2010

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist allein auf die Nahversorgung ausgerichtet und auch diesbezüglich vergleichsweise gering. Die Verkaufsfläche des Supermarktes liegt deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, der Fortbestand des Betriebs ist in hohem Maße gefährdet.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

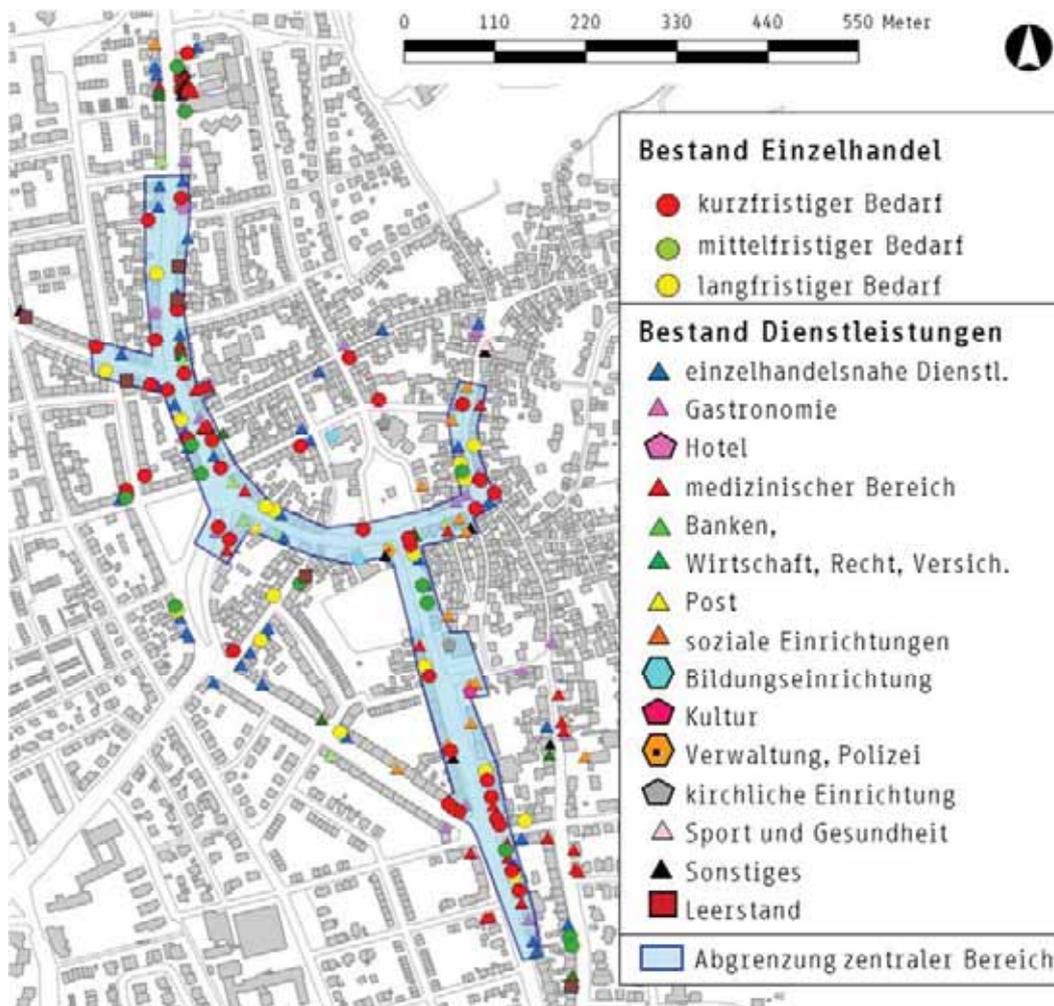
Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung ist nicht gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. fünf Gehminuten zum zentralen Bereich Furtwänglerstraße in der Berliner Straße.



Zentraler Bereich Handschuhsheim

Der zentrale Bereich Handschuhsheim verläuft im nördlichen Teil entlang der Dosenheimer Landstraße und der Mühlthalstraße. Er wird durch die Alexander-Colin-Straße im Nordwesten und die Amselgasse im Nordosten begrenzt. Die Steubenstraße ist bis zum Kreuzungsbereich mit der Bachstraße ebenfalls Bestandteil des zentralen Bereichs Handschuhsheim.

Karte 30: Zentraler Bereich Handschuhsheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Der zentrale Bereich Handschuhsheim weist nach den beiden innerstädtischen zentralen Bereichen Altstadt und Bergheim - gemeinsam mit dem zentralen Bereich Kirchheim, vgl. Kap. 7.7 - das größte Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente auf. Das Angebot ist jedoch sehr kleinstrukturiert: U.a. weisen die größten Betriebe - ein Discounter, ein Bio- und ein Drogeriemarkt - Verkaufsflächen von jeweils



deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit auf. Demgegenüber verzeichnet der zentrale Bereich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine hohe Angebotsvielfalt: Das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der o.g. Betriebe wird u.a. durch mehrere Lebensmittelfachgeschäfte und zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt. Die hohe Versorgungsfunktion wird z.B. auch durch die vier innerhalb des zentralen Bereichs ansässigen Apotheken belegt.

Tab. 8: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Handschuhsheim in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	12	875
Lebensmittelhandwerk	11	350
Drogerie/ Parfümerie	2	475
Apotheke	4	175
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	3	175
Blumen/ Zoo	1	50
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	33	2.100

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortimentscharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Insbesondere im südlichen Teilbereich (in der Steubenstraße) sowie im Bereich der Mühlthalstraße weist der zentrale Bereich Handschuhsheim eine vergleichsweise hohe Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf. Im Kreuzungsbereich Dossenheimer Landstraße/ Mühltingstraße ist eine Häufung von Dienstleistungsbetrieben zu verzeichnen.

Das Einzelhandelsangebot umfasst sowohl Sortimente des kurzfristigen als auch des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs, wobei die nahversorgungsrelevanten Sortimente das Angebot dominieren. Der Einzelhandelsbesatz setzt sich aus Filialbetrieben und Fachgeschäften zusammen.



Sowohl die o.g. größeren Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt - Discounter, Bio- und Drogeriemarkt- als auch der Wochenmarkt, der samstags auf dem Tiefburgvorplatz stattfindet, besitzen Frequenzbringerfunktion. Kennzeichnend ist zudem die große Zahl an kleinen Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, die insgesamt zu einem breiten Grund-/ Nahversorgungsangebot beitragen. Zudem sind innerhalb des zentralen Bereichs und auch in dessen unmittelbaren Umfeld zahlreiche einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote zu verzeichnen. Der südliche Teilbereich (und seine direkte Nachbarschaft) weist zudem zahlreiche medizinische Einrichtungen auf.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Eine besondere städtebauliche Qualität weist der historische, architektonisch wertvolle Gebäudebestand im nordöstlichen Teil des zentralen Bereichs mit dem Platzbereich in der Dossenheimer Landstraße gegenüber der Einmündung der Steubenstraße auf. Vor allem die Tiefburg stellt eine attraktive städtebauliche Dominante dar, die sich identitätsstiftend auf den gesamten zentralen Bereich auswirkt. Weiterhin wirken auch die Gründerzeitgebäude in der Steubenstraße und im südlichen Bereich der Rottmannstraße homogen und tragen zu einem insgesamt attraktiven Straßenbild bei.

Der Graham Garten, der westlich der Steubenstraße direkt an den zentralen Bereich anschließt, bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Foto 18: Lebensmittelversorgung



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 19: Identifikationsmerkmal Tiefenburg



Quelle: eigenes Foto November 2009



Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über mehrere Straßenbahnlinien sowie über eine Buslinie.

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Ein Defizit stellt die geringe Verkaufsfläche der beiden im zentralen Bereich gelegenen Lebensmittelbetriebe dar. Insbesondere der Discounter liegt bezüglich Verkaufsfläche und auch sonstiger Standortfaktoren wie z.B. Stellplatzzahl deutlich unter den diesbezüglichen Mindestanforderungen dieser Betriebsform. Zudem besteht mit den in relativ geringer Entfernung angesiedelten großflächigen Lebensmittelbetrieben am Standort Fritz-Frey-Straße eine hohe Konkurrenz - die jedoch in hohem Maße autokundenorientiert ist und nur in geringem Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne beiträgt.

Eine weitere Schwäche des zentralen Bereichs Handschuhsheim stellt die in allen Teilbereichen zu verzeichnende Unterbrechung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes durch Wohnnutzungen dar. Vor allem im Bereich der Dossenheimer Landstraße zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Rottmannstraße und der Steubenstraße ist der Besatz gering.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Durch die Besatzlücken ist der städtebauliche Zusammenhang des zentralen Bereichs, der zudem eine lineare, wenn auch im nördlichen Teilbereich aus zwei Ästen bestehende Struktur aufweist, schwer ablesbar. Die räumliche Ausdehnung des zentralen Bereichs ist mit gut einem Kilometer grenzwertig und fußläufig kaum erfassbar.

Weiterhin ist insbesondere die Eingangssituation in der Dossenheimer Landstraße von Norden her nicht klar definiert, da vereinzelt auch weiter nördlich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind. Auch von Süden her besteht in der Steubenstraße sowie von Norden her in der Mühlthalstraße keine deutlich ablesbare Eingangssituation.



Der öffentliche Raum ist im nordwestlichen Teil der Dossenheimer Landstraße kaum gestaltet. Vor allem im Umfeld des Discounters ist der Fußweg sehr schmal, so dass ein Nutzungskonflikt zwischen Fußgängern und Radfahrern sowie parkenden Autos entsteht. Die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich wird zudem durch das hohe Verkehrsaufkommen in der Dossenheimer Landstraße weiter eingeschränkt.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Die fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Bereichs Handschuhshaus wird durch das o.g. hohe Verkehrsaufkommen in der Dossenheimer Landstraße deutlich eingeschränkt.

Für den MIV ist zwar eine grundsätzlich gute Erreichbarkeit gegeben, jedoch ist das Pkw-Stellplatzangebot insbesondere im Bereich der Betriebe mit Frequenzbringerfunktion gering.

Foto 20: Geringe Fußwegbreite



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 21: Verkehrsbarriere



Quelle: eigenes Foto November 2009

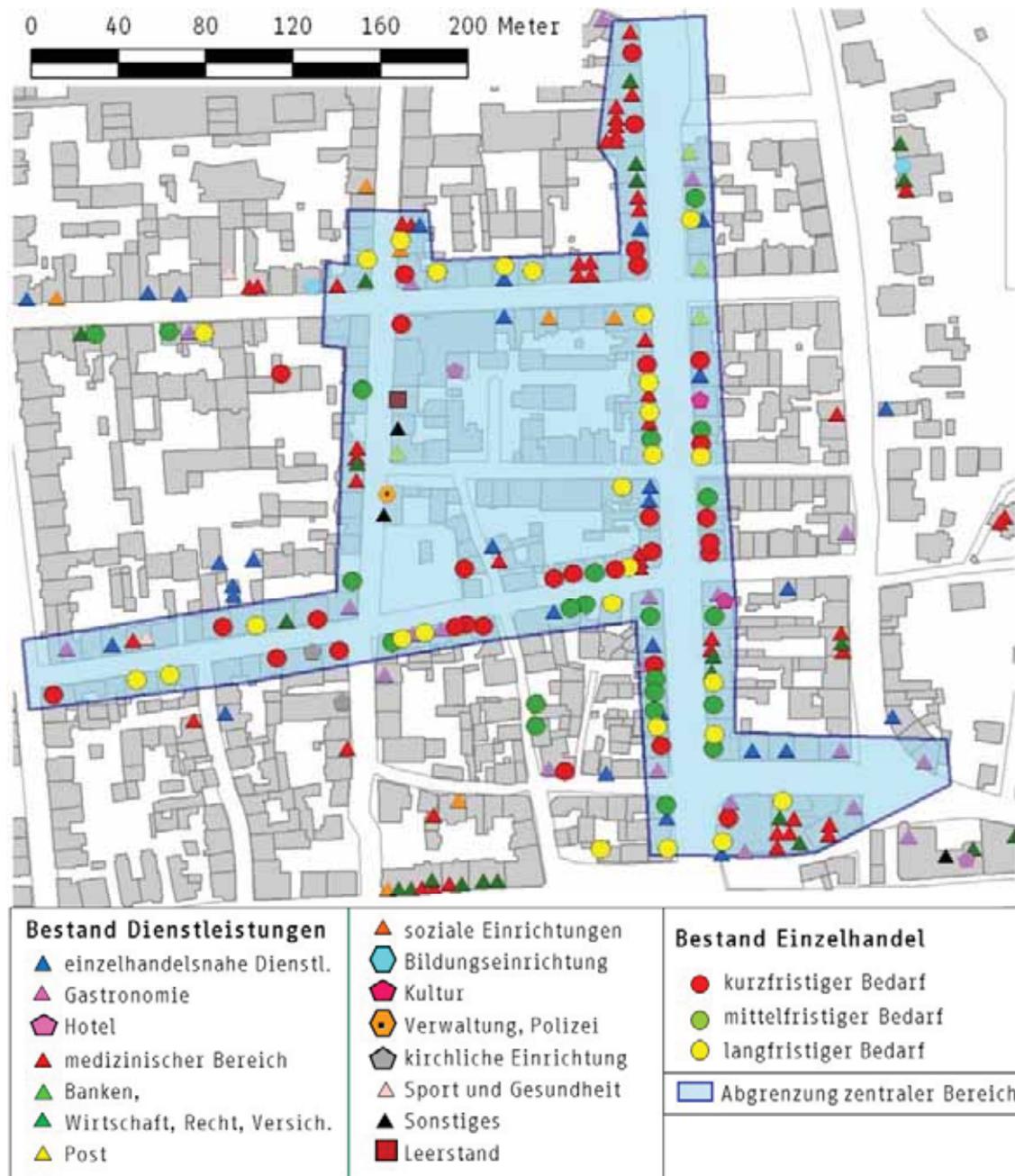
Zentraler Bereich Neuenheim

Der zentrale Bereich Neuenheim umfasst

- die Brückenstraße,
- die Ladenburger Straße bis zur Werderstraße
- die Lutherstraße zwischen Ladenburger Straße und Schröderstraße sowie
- den Abschnitt der Schröderstraße zwischen der Lutherstraße und der Brückenstraße.

Der östliche Abschnitt der Brückenkopfstraße liegt ebenfalls innerhalb der Abgrenzung.

Karte 31: Zentraler Bereich Neuenheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Neuenheim ist etwas geringer als das des zentralen Bereichs Handschuhsheim. Analog zu diesem weist der zentrale Bereich Neuenheim jedoch ebenfalls eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur auf. Der größte Einzelhandelsbetrieb, ein Discounter, besitzt eine Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Dennoch prägt dieser Betrieb das Angebot des zentralen Bereichs und nimmt Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion



wahr. Ergänzt wird das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, auf das mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche des kurzfristigen Bedarfsbereichs insgesamt entfällt, durch mehrere Lebensmittelgeschäft. Zudem sind zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein kleiner Drogeriemarkt, zwei Apotheken sowie einige weitere Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verzeichnen.

Tab. 9: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Neuenheim in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	11	850
Lebensmittelhandwerk	7	225
Drogerie/ Parfümerie	2	225
Apotheke	2	75
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1	75
Blumen/ Zoo	2	75
sonstige	2	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	27	1.525

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortimentscharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Neuenheim umfasst neben einem vielfältigen nahversorgungsrelevanten Angebot auch zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Bekleidung und Kunstgewerbe. Darüber hinaus gibt es kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise ein Kino und diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die dem zentralen Bereich Neuenheim ein urbanes Flair verleihen.

Die Besatzdichte ist in der Brückenstraße am höchsten; hier ist ein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu verzeichnen. Leerstände sind innerhalb des zentralen Bereichs allenfalls vereinzelt festzustellen. Das Dienstleistungsangebot, insbesondere das einzelhandelsnahe Dienstleistungen, verteilt sich über den gesamten zentralen Bereich. Im nördlichen Teil der Brückenstraße sowie im zum

zentralen Bereich gehörenden Teil der Brückenkopfstraße sind Häufungen von Dienstleistungen des medizinischen Bereichs zu konstatieren, während Gastronomiebetriebe insbesondere in der Ladenburger Straße angesiedelt sind.

Der in der Brückenstraße ansässige Discounter dient wie erwähnt als Frequenzbringer. Das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der stationären Angebote des Einzelhandels und des Lebensmittelhandwerks wird durch einen Wochenmarkt ergänzt. Dieser findet zwei Mal pro Woche auf dem innerhalb des zentralen Bereichs liegenden Marktplatz statt.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die im Stadtteil Neuenheim auch außerhalb des zentralen Bereichs weitläufig zu verzeichnenden Gründerzeitbauten verleihen dem Stadtteil seinen Charakter. Dieser wird in weiten Teilen - auch des zentralen Bereichs - durch die attraktive Pflasterung der Fußwege und die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums noch unterstrichen. Mit zur Aufenthaltsqualität tragen zudem Platzbereiche und ansprechende Gastronomiebetriebe bei.

Durch die Vielfalt an Nutzungen sowie durch die Besatz- und auch Einwohnerdichte ist der Straßenraum belebt.

Foto 22: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 23: Gute Erreichbarkeit



Quelle: eigenes Foto November 2009

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich Neuenheim ist mittels einiger Buslinien und der durch die Brückenstraße führende Straßenbahn mit dem ÖPNV gut erreichbar. Ebenso besteht



durch die Fahrradwege und die breiten Fußgängerwege in der Brückenstraße eine gute Erreichbarkeit der Angebote.

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist vorwiegend in der Brückenstraße angesiedelt. In den Seitenstraßen, mit Ausnahme der Ladenburger Straße zwischen der Brückenstraße und der Lutherstraße, nimmt die Besatzdichte insbesondere des Einzelhandels deutlich ab und wird durch Wohnnutzungen unterbrochen.

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs ist sehr kleinteilig strukturiert. Dies gilt auch für den Discounter, der auf Grund seiner geringen Verkaufsfläche und sonstiger Standortbedingungen nicht den üblichen Betreiberanforderungen entspricht.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

In der Brückenstraße besteht ein hohes Verkehrsaufkommen, welches das Überqueren der Straße erschwert und auch die Aufenthaltsqualität einschränkt. Zudem ist dort die Anzahl der Querungshilfen für Fußgänger gering, so dass die Brückenstraße teilträumlich eine gewisse Trennwirkung ausstrahlt.

Ein weiterer Nachteil, den das urbane, dichte Stadtteilzentrum besitzt, ist das geringe Parkraumangebot. Dieses beschränkt sich überwiegend auf straßenbegleitendes Parken in den Seitenstraßen, Sammelstellplätze sind nicht zu verzeichnen.

Foto 24: Verkehrsbarriere Brückenstraße



Quelle: eigenes Foto November 2009



7.4 NAHVERSORGUNGSBEREICH SCHLIERBACH/ ZIEGELHAUSEN

Der Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen stellt den nordöstlichen Teil der Stadt Heidelberg dar und erstreckt sich beiderseits des Neckars. Der südlich des Neckars gelegene Stadtteil Schlierbach weist mit rd. 3.350 Einwohnern die geringste Bevölkerungszahl unter den Stadtteilen Heidelbergs auf. Ein zentraler Bereich ist hier nicht festzustellen.

Der Stadtteil Ziegelhausen, der rd. 9.250 Einwohner umfasst, befindet sich nördlich des Neckars. Der zentrale Bereich liegt im Süden des Stadtteils Ziegelhausen und gewährleistet auch Grund-/ Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils Schlierbach, zumal eine Brücke über den Neckar eine unmittelbare Anbindung an das östliche Ende des zentralen Bereichs Ziegelhausen gewährleistet.

Die Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtteile erstrecken sich entlang des Neckars und setzen sich in den unteren Hanglagen bzw. im Stadtteil Ziegelhausen entlang der Peterstaler Straße fort. Insgesamt betrachtet weist die Wohnbebauung der beiden Stadtteile bandförmige Strukturen auf.

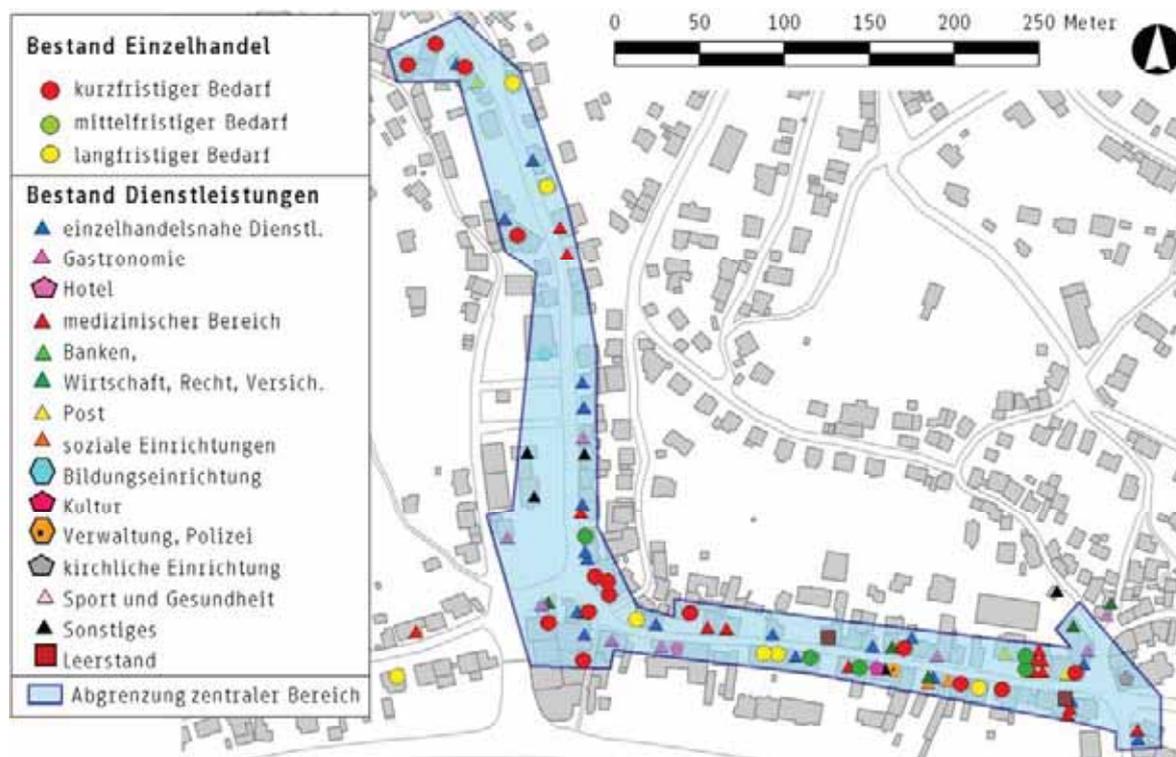
Zentraler Bereich Ziegelhausen

Der zentrale Bereich Ziegelhausen erstreckt sich entlang der Peterstaler Straße etwa südlich der Einmündung der Hirtenaue sowie entlang der Kleingemünder Straße westlich der Einmündung des Hahnbergwegs.

Das nahversorgungsrelevante Angebot wird im Wesentlichen durch die im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bestehenden Angebote geprägt. Dieses wird durch einen kleinen Supermarkt vorgehalten, der dennoch wichtige Frequenzbringerfunktion innerhalb des zentralen Bereichs besitzt. Ergänzt wird das Angebot durch einige Lebensmittelfachgeschäfte sowie mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Darüber hinaus befinden sich ein kleiner Drogeriemarkt, zwei Apotheken und einige wenige weitere Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Randsortiment im zentralen Bereich Ziegelhausen.



Karte 32: Zentraler Bereich Ziegelhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Tab. 10: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Ziegelhausen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	5	600
Lebensmittelhandwerk	5	125
Drogerie/ Parfümerie	1	125
Apotheke	2	75
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	2	100
Blumen/ Zoo	1	50
sonstige	1	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	17	1.075

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der überwiegend der Grund-/ Nahversorgung der Bevölkerung der Stadtteile Ziegelhausen und Schlierbach dient, ist in der Kleingemünder Straße vergleichsweise hoch. Zudem ist eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Angebot, darunter auch der o.g. Supermarkt, im Kreuzungsbereich Peterstaler Straße/ Kleingemünder Straße festzustellen.

Des Weiteren sind - vor allem einzelhandelsnahe - Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe und öffentliche Einrichtungen wie die Neckarschule im zentralen Bereich Ziegelhausen angesiedelt.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die Gestaltung der Kleingemünder Straße ist u.a. auf Grund der teilweise historischen Gebäude und der Pflasterung der Straße besonders attraktiv. Die Verkehrsberuhigung in diesem Bereich und die Gleichberechtigung von MIV und Fußgängern trägt zur deutlichen Attraktivitätssteigerung bei.

Der Platzbereich südlich der Neckarschule weist ebenfalls durch seine ansprechende Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität auf und lädt zum Verweilen ein.

Die Eingangssituation des zentralen Bereichs ist insbesondere im Osten mit der Kirche als städtebauliche Dominante klar definiert. Im Westen, d.h. im Kreuzungsbereich Peterstaler Straße/ Kleingemünder Straße, wird die Eingangssituation funktional durch die Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe deutlich.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Mit dem ÖPNV ist eine gute Erreichbarkeit des zentralen Bereichs mittels einiger Buslinien gegeben.

Durch die gemischt genutzte Verkehrsfläche in der Kleingemünder Straße entstehen weder für Autofahrer noch für Fußgänger wesentliche Einschränkungen bei der Erreichbarkeit.



Ein großer Sammelstellplatz ist parallel zum Neckar südlich der Kleingmünder Straße gegeben.

Foto 25: Platzbereich Peterstaler Straße



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 26: Gemischt genutzte Verkehrsfläche



Quelle: eigenes Foto November 2009

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich wie erwähnt in einem hohen Maße auf den Kreuzungsbereich Peterstaler Straße/ Kleingemünder Straße. Demgegenüber befinden sich insbesondere im weiteren Verlauf der Peterstaler Straße in Richtung Norden nur wenige Einzelhandelsbetriebe. Dieser Bereich ist vor allem durch Dienstleistungsangebote sowie die Neckarschule geprägt.

Auf Grund der geringen Verkaufsflächen des Super- und auch des Drogeriemarktes sind diese beide latent in ihrem Fortbestand gefährdet.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

In der Peterstaler Straße ist der Besatz sehr fragmentiert, wodurch u.a. die nördliche Eingangssituation des zentralen Bereichs Ziegelhausen nicht klar erkennbar ist. Weiterhin weist der zentrale Bereich insgesamt betrachtet eine relativ große Ausdehnung auf, wobei jedoch die vergleichsweise hohe Besatzdichte in der Kleingemünder Straße und die im Kreuzungsbereich Kleingemünder Straße/ Peterstaler Straße zu verzeichnende Häufung wesentlicher nahversorgungsrelevanter Angebote einen weitgehend kompakten Bereich erzeugen.

Eine weitere Schwäche des zentralen Bereichs ist die teilweise Stellplatzfunktion der wassernahen Freiflächen. Der Neckar ist trotz seiner relativen Nähe zum zentralen Bereich nicht sicht- bzw. erlebbar.

Foto 27: Unterbrechung des Besatzes in der Peterstaler Straße



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 28: Gemischt genutzte Verkehrsfläche



Quelle: eigenes Foto November 2009

7.5 NAHVERSORGUNGSBEREICH BOXBERG/ EMMERTSGRUND

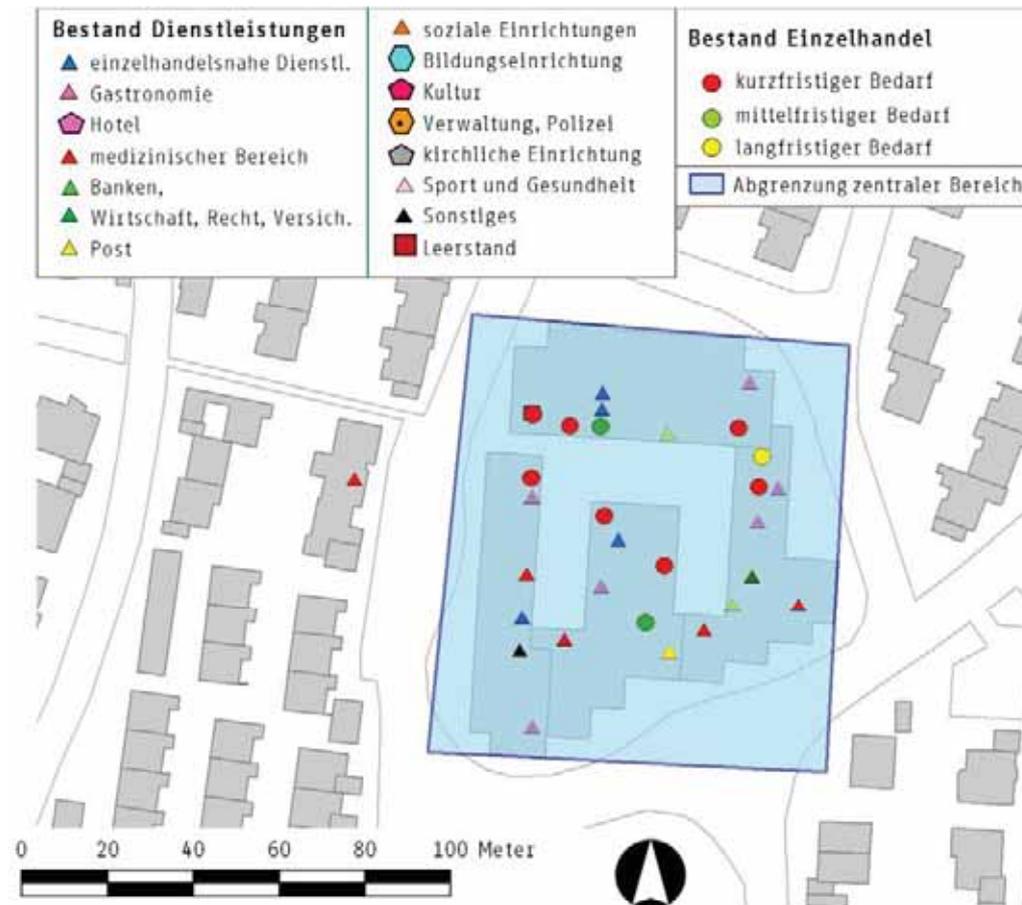
Der Nahversorgungsbereich Boxberg/ Emmertsgrund befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Heidelberg. Die Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtteile Boxberg bzw. Emmertsgrund befinden sich am Westhang des Königstuhls und sind deutlich von den restlichen Siedlungsbereichen Heidelbergs abgesetzt. Die Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtteile befinden sich in geringer Entfernung zueinander und sind insbesondere durch einen topographischen Einschnitt voneinander getrennt. Beide Stadtteile werden architektonisch durch Hochhäuser und Zeilenbauten aus den 1960er bzw. 1970er Jahren geprägt. Die Einwohnerzahlen der beiden Stadtteile betragen rd. 4.200 Einwohner für den Stadtteil Boxberg und rd. 6.800 Einwohner für den Stadtteil Emmertsgrund.

Zentraler Bereich Boxberg

Der zentrale Bereich Boxberg liegt im Südwesten des Boxbergrings. Es handelt sich um eine für die 1960er Jahre typische Ladenzeile, die in sich geschlossen und nur für Fußgänger erreichbar ist. Der zentrale Bereich Boxberg konzentriert sich auf diesen Bereich.



Karte 33: Zentraler Bereich Boxberg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Boxberg beschränkt sich auf einige wenige Betriebe. Dabei ist das Angebot insgesamt betrachtet - bedingt auch durch die kleinen Verkaufsflächen der einzelnen Betriebe, insbesondere des Lebensmittelbetriebs - vergleichsweise gering. Auf Grund der meist unterschiedlichen Sortimentsschwerpunkte bietet es jedoch eine gewisse Vielfalt: Es handelt sich um ein Lebensmittel-SB-Geschäft, ein Obst- und Gemüsegeschäft, zwei Bäckereifilialen, einen kleinen Drogeriemarkt, eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft.



Tab. 11: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Boxberg in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	2	375
Lebensmittelhandwerk	2	50
Drogerie/ Parfümerie	1	125
Apotheke	1	50
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1	50
Blumen/ Zoo	0	25
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	7	700

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Insbesondere der erwähnte Lebensmittel-SB-Markt fungiert im zentralen Bereich als Frequenzbringer. Neben den weiteren Einzelhandelsbetrieben mit i.d.R. nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt ergänzen diverse Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Finanzdienstleister, Krankengymnastik, Friseur und auch einige wenige Gastronomiebetriebe das Angebot. Insgesamt betrachtet liegt eine hinreichende Grundversorgung vor.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die terrassenartige Anlage, in deren Erdgeschosslagen die Betriebe des zentralen Bereichs untergebracht sind, nimmt die topografische Struktur auf und ermöglicht den Bewohnern eine Aussicht über das südliche Stadtgebiet Heidelbergs sowie das Rheintal.

Durch die Ausrichtung der Geschäfte zueinander entsteht eine "Innenhofatmosphäre". Der ruhige Innenbereich mit Platzcharakter, der nur Fußgängern zugänglich ist, verfügt damit über eine gewisse Aufenthaltsqualität. Zudem handelt es sich um einen sehr kompakten Bereich mit kurzen Wegen.



Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich ist durch die zentrale Lage im Stadtteil - unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse - fußläufig gut erreichbar. Darüber hinaus ist dieser durch zwei Buslinien an den ÖPNV angebunden.

Parkmöglichkeiten sind im nördlichen und nordöstlichen Bereich der Einkaufspassage gegeben. Darüber hinaus sind einige straßenbegleitende Parkplätze im Haselnußweg und Boxberg ring vorhanden.

Foto 29: Aussicht über die Stadt



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 30: Integrierte Ladenpassage



Quelle: eigenes Foto November 2009

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Der zentrale Bereich Boxberg verfügt nur über eine geringe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, das Einzelhandelsangebot deckt nahezu ausschließlich den Grundbedarf ab. Die Struktur des Einzelhandelsbesatzes ist sehr kleinteilig und durch die baulichen Strukturen sind kaum räumliche Entwicklungsspielräume gegeben. Die Verkaufsfläche des - für die Nahversorgung sehr wichtigen - Lebensmittel-SB-Geschäfts ist gering und somit sensibel gegenüber verstärktem Wettbewerb im unmittelbaren Umfeld, d.h. innerhalb des Nahversorgungsbereichs Boxberg/ Emmertsgrund.

Die Schaufensterscheiben der in der Erdgeschosszone ansässigen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind teilweise verklebt bzw. verhängt, wodurch die Aufenthaltsqualität innerhalb des zentralen Bereichs beeinträchtigt wird - und das Angebot teilweise nur bedingt von außen wahrgenommen werden kann.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Der Platzbereich mit Innenhofcharakter (s.o.) und die Aussicht über die Rheinebene stellen ein Potenzial für das Stadtteilzentrum dar, welches bislang kaum genutzt wird. Hinsichtlich des Innenhofcharakters ist anzumerken, dass dieser einerseits die Aufenthaltsqualität des zentralen Bereichs Boxbergs fördert, andererseits diesen Bereich jedoch auch versteckt.

Negativ beeinflusst wird die Aufenthaltsqualität durch die Gestaltungselemente der 1960er Jahre. Dazu zählen der Bodenbelag aus Waschbeton, die Dachüberhänge und das nicht mehr zeitgemäße Mobiliar.

Foto 31: Unklare Zugänge



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 32: Zugehängte Fensterfronten



Quelle: eigenes Foto November 2009

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Die Erschließung der Ladenpassage erfolgt überwiegend über Treppen, die vor allem für ältere Menschen eine Barriere darstellen, insbesondere wenn diese sich mit dem Rollator bewegen oder Einkaufstaschen mit sich führen.

Die Eingänge sind außerdem nicht eindeutig gekennzeichnet, wodurch die Lesbarkeit des öffentlichen Raums erschwert wird.

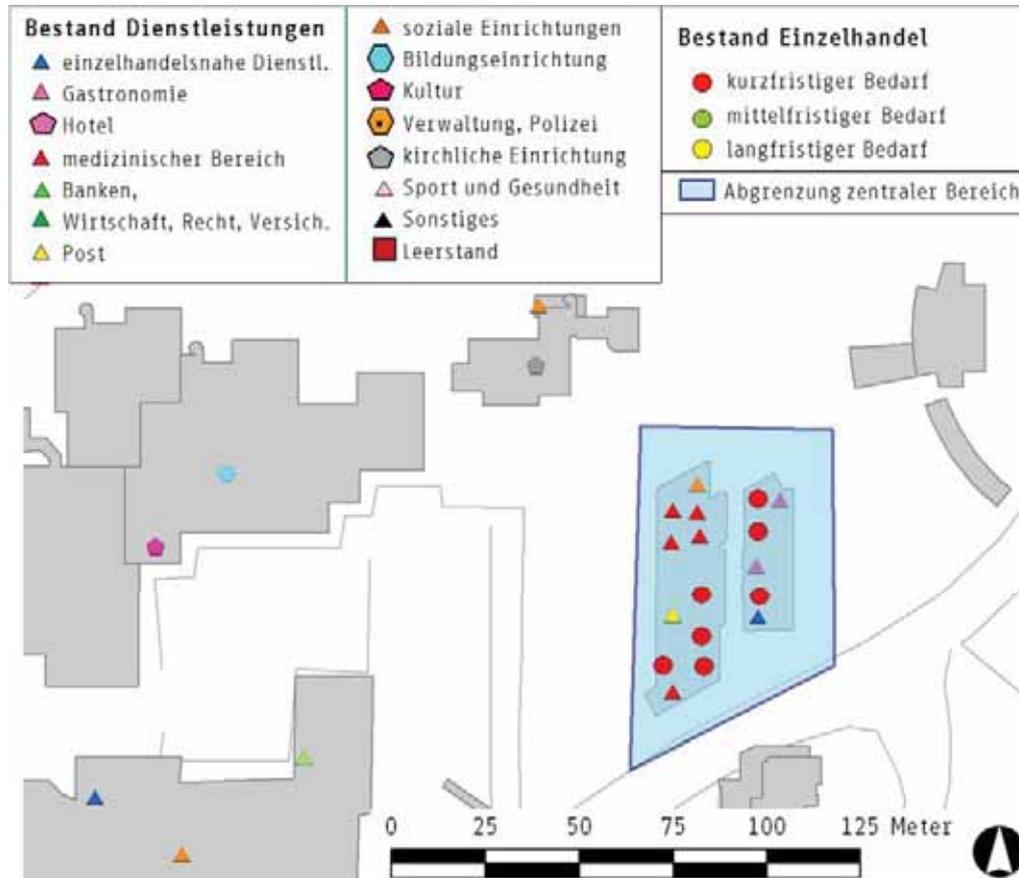
Zentraler Bereich Emmertsgrund

Der zentrale Bereich Emmertsgrund umfasst den Bereich des Forums, welches den funktionalen und städtebaulichen Mittelpunkt des Stadtteils bildet. Der zentrale Bereich liegt an der Straße Im Emmertsgrund, die sich in Nord-Süd-Richtung durch



den Stadtteil zieht. Die westlich gelegenen Einrichtungen werden auf Grund der topographischen Verhältnisse nicht dem zentralen Bereich zugeordnet.

Karte 34: Zentraler Bereich Emmertsgrund



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Emmertsgrund beschränkt sich auf einige wenige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentschwerpunkt. Dabei ist das Angebot insgesamt betrachtet vergleichsweise gering, wenn auch der Lebensmittelbetrieb eine etwas größere Verkaufsfläche als derjenige des zentralen Bereichs Boxberg aufweist. Analog zum zentralen Bereich Boxberg bietet das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Emmertsgrund auf Grund der unterschiedlichen Sortimentschwerpunkte der angesiedelten Betriebe jedoch eine gewisse Vielfalt: Es besteht aus einem Supermarkt, einem Getränkemarkt, einem Obst- und Gemüsegeschäft, einer Bäckereifiliale, einer Apotheke, einem Schreibwarengeschäft und einem Blumenladen.



Tab. 12: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Emmertsgrund in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	3	675
Lebensmittelhandwerk	1	25
Drogerie/ Parfümerie	0	25
Apotheke	1	50
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1	75
Blumen/ Zoo	1	50
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	7	925

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Im zentralen Bereich Emmertsgrund sind wie erwähnt mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt angesiedelt, die der Stadtteilbevölkerung eine hinreichende Grund-/ Nahversorgung ermöglichen. Die Einzelhandelsbetriebe sind dabei überwiegend im Erdgeschoss angesiedelt, während sich die Dienstleistungsbetriebe auch im Obergeschoss befinden.

Die vorhandenen Dienstleistungsbetriebe, z.B. ein Friseursalon, einige Betriebe des medizinischen Bereichs sowie gastronomische Einrichtungen, ergänzen das Angebot. Darüber hinaus findet jeden Samstag ein Wochenmarkt auf dem Vorplatz der Einkaufspassage statt, der das Nahversorgungsangebot abrundet.

Die Funktion eines Frequenzbringers innerhalb des zentralen Bereichs Emmertsgrund übernimmt der o.g. Supermarkt.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Der als Einkaufspassage gestaltete zentrale Bereich Emmertsgrund zeichnet sich als ein kompaktes Zentrum mit kurzen und überdachten Wegen aus.



Vom Platzbereich, der sich nördlich an die Ladenpassage angliedert, kann der südliche Teil der Stadt Heidelberg überblickt werden. Sitzgelegenheiten bieten in diesem Bereich Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Gestaltung des Platzbereichs ist auch durch die Pflasterung positiv zu bewerten.

Foto 33: Platzbereich vor der Einkaufspassage



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 34: Lift



Quelle: eigenes Foto November 2009

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Auf Grund der zentralen Lage im Stadtteil ist der zentrale Bereich Emmertsgrund für einen großen Teil der Bevölkerung - unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse - fußläufig gut erreichbar. Für die Einwohner des tiefergelegenen Wohnstift Collegium Augustinum ist die Einkaufspassage über einen Lift erreichbar.

Die ÖPNV-Anbindung ist mittels zweier Buslinien gewährleistet. Darüber hinaus gliedert sich ein Sammelstellplatz im Westen an die Passage an. Dieser ist topographisch tiefer gelegen und befindet sich somit auf dem Höhenniveau der o.g. Seniorenwohnanlage.



SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist - auch bezogen auf die Einwohnergröße des Stadtteils - gering. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich jedoch die abseitige Lage der Wohnsiedlungsbereiche sowohl des Stadtteils Emmertsgrund als auch des Stadtteils Boxbergs sowie auch die in "Tallage" vorhandenen Einzelhandelsangebote, insbesondere des Gewerbegebietes Rohrbach-Süd. Das Einkaufszentrum ist daher als ein reines Nahversorgungszentrum für die Stadtteilbevölkerung zu betrachten.

Die Verkaufsfläche des o.g. Supermarktes liegt zwar erheblich über derjenigen der übrigen Geschäfte in Emmertsgrund, aber dennoch deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Für diesen Betrieb kann daher - analog zum Lebensmittelbetrieb des zentralen Bereichs Boxberg - eine hohe Sensibilität gegenüber verstärktem Wettbewerb im unmittelbaren Umfeld, d.h. innerhalb des Nahversorgungsbereichs Boxberg/ Emmertsgrund, konstatiert werden

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Der zentrale Bereich öffnet sich nur bedingt nach außen, die ansässigen Betriebe sind nach innen ausgerichtet. Dadurch sind keine Schaufensterfronten zur Straße Im Emmertsgrund vorhanden. Der südliche Eingang des zentralen Bereichs ist zudem kaum ersichtlich.

Städtebauliche Misstände zeichnen den nördlichen Bereich des zentralen Bereichs aus. Die Fußgängerbrücke und die sich daran anschließende Sparkasse weisen erhebliche bauliche Mängel auf, die durch Vandalismus noch stärker zum Tragen kommen.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Abgesehen von dem o.g. Lift erfolgt die Erschließung der Einkaufspassage vorwiegend über Treppen.



Foto 35: Eingang des Einkaufszentrums



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 36: Anbindung an den nördlichen Siedlungsbereich



Quelle: eigenes Foto November 2009

7.6 NAHVERSORGUNGSBEREICH ROHRBACH/ SÜDSTADT

Der Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt befindet sich südlich der engeren Kernstadt mit den Stadtteilen Altstadt, Bergheim und Weststadt.

Der Stadtteil Südstadt ist im Wesentlichen geprägt durch die ehemalige Campbell-Kaserne sowie ihr ehemals angeschlossener Einrichtungen, die weite Teile des westlich der Römerstraße gelegenen Siedlungsbereichs einnehmen. Der Stadtteil umfasst rd. 4.500 Einwohner und gehört damit neben den Stadtteilen Boxberg und Schlierbach zu den diesbezüglich kleinen Stadtteilen Heidelbergs.

Der südlich angrenzende Stadtteil Rohrbach umfasst hingegen rd. 15.400 Einwohner und ist einwohnerbezogen der drittgrößte Stadtteil von Heidelberg. Neben den Wohnsiedlungsbereichen, die an diejenigen des Stadtteils Südstadt anschließen, weist Rohrbach mit dem im Süden des Stadtteils gelegenen Gewerbegebiet Rohrbach-Süd einen bedeutenden nicht integrierten Einzelhandelsstandort auf. An diesem ist u.a. nicht funktionsadäquat ein SB-Warenhaus angesiedelt, welches in hohem Maße Kaufkraft nahversorgungsrelevanter Branchen bindet.

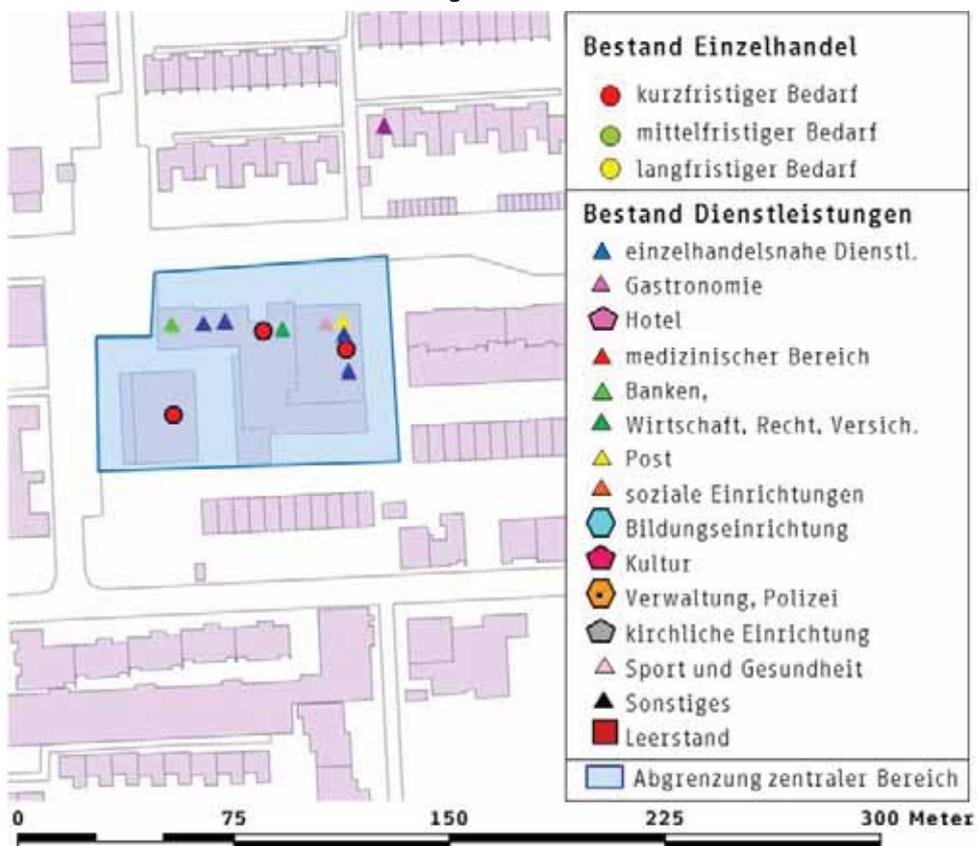
Im Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt sind zwei zentrale Bereiche zu verzeichnen, die sich beide im Stadtteil Rohrbach befinden. Der Stadtteil Südstadt

weist hingegen nicht einmal einen Lebensmittelbetrieb mit hinreichendem nahversorgungsrelevantem Angebot auf.

Zentraler Bereich Freiburger Straße

Der zentrale Bereich Freiburger Straße liegt im Südwesten des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils Rohrbach. Die Bebauung in der Umgebung des zentralen Bereichs Freiburger Straße setzt sich aus Zeilenbauten, Hoch- und Reihenhäusern der 1960er bis 1970er Jahre zusammen. Der zentrale Bereich liegt auf der nördlichen Seite der Freiburger Straße zwischen der Lahrer Straße und der Straße Kolbenzeil.

Karte 35: Zentraler Bereich Freiburger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot wird durch vier Betriebe gebildet, wobei ein Discounter mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit prägend ist.



Tab. 13: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Freiburger Straße in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	1	600
Lebensmittelhandwerk	1	25
Drogerie/ Parfümerie	0	50
Apotheke	1	50
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1	25
Blumen/ Zoo	0	0
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	4	775

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot setzt sich aus dem o.g. Discounter, einer Bäckereifiliale, einer Apotheke und einem Geschäft mit kioskähnlichem Sortiment zusammen. Darüber hinaus sind in der Ladenzeile auch einige Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, u.a. eine Reinigung, ein Café, ein Finanzdienstleister und ein Friseur sowie eine Poststelle. Insgesamt besteht ein noch hinreichendes Grund-/ Nahversorgungsangebot für die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche.

Der Discounter dient als Magnetbetrieb, von dem auch die anderen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe profitieren.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die Ladenzeile, in der sich alle Betriebe des zentralen Bereichs mit Ausnahme des Discounters befinden, ist nach innen gerichtet und nicht der Freiburger Straße zugewandt. Dadurch besteht ein ruhiger, nur für Fußgänger und Fahrradfahrer zugänglicher Innenbereich. Durch die Konzentration des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes ist das Zentrum sehr kompakt.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich Freiburger Straße ist an das ÖPNV-Netz mittels zweier Buslinien angebunden. Zudem ist er über die ihn umgebenden Wohngebietsstraßen auch mit dem MIV gut erreichbar. Ein Sammelstellplatz befindet sich in der Lahrer Straße vor dem Discounter, zudem sind straßenbegleitende Parkplätze in der Freiburger Straße vorzufinden.

Durch die direkte Einbindung in das Wohnumfeld ist der zentrale Bereich auch für die Bewohner der umliegenden Wohnbereiche fußläufig gut erreichbar.

Foto 37: Integrierte Lebensmittelnahversorgung



Quelle: eigenes Foto Juni 2010

Foto 38: Stellplätze vor integriertem Discounter



Quelle: eigenes Foto Juni 2010

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich in dem Bereich Freiburger Straße lediglich auf einige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotschwerpunkt. Auch das Dienstleistungsangebot ist auf den "Grundbedarf" der Bevölkerung der umliegenden Wohnbereiche ausgerichtet.

Die Verkaufsfläche des Discounters liegt unterhalb der Großflächigkeit, wodurch dessen Fortbestand zumindest latent gefährdet ist. Dennoch nimmt dieser Betrieb wie erwähnt eine wichtige Frequenzbringer- und Nahversorgungsfunktion innerhalb des zentralen Bereichs wahr.



Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Der zentrale Bereich weist einige städtebaulich-gestalterische Mängel auf, die hauptsächlich aus den architektonischen Gegebenheiten und der nicht mehr zeitgemäßen Gestaltung des öffentlichen Raums resultieren. So ist beispielsweise der Eingangsbereich des Discounters der Freiburger Straße zugewandt, so dass die rückwärtige, geschlossene und unattraktive Gebäudeseite den Eingangsbereichen der weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zugewandt ist. Weiterhin sind teilweise plakatierte Schaufenster zu verzeichnen, die ebenfalls abweisend wirken.

Der Bodenbelag im Innenbereich besteht aus Waschbeton und wirkt wie auch das dort bestehende Mobiliar überholungsbedürftig. Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind nicht vorhanden, wodurch die Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich sehr gering ist.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Durch die introvertierte Ausrichtung der Ladenpassage ist ein großer Teil des zentralen Bereichs kaum ersichtlich.

Foto 39: Unattraktive Schaufensterdekoration



Quelle: eigenes Foto Juni 2010

Foto 40: Mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raums



Quelle: eigenes Foto Juni 2010

Zentraler Bereich Rohrbach

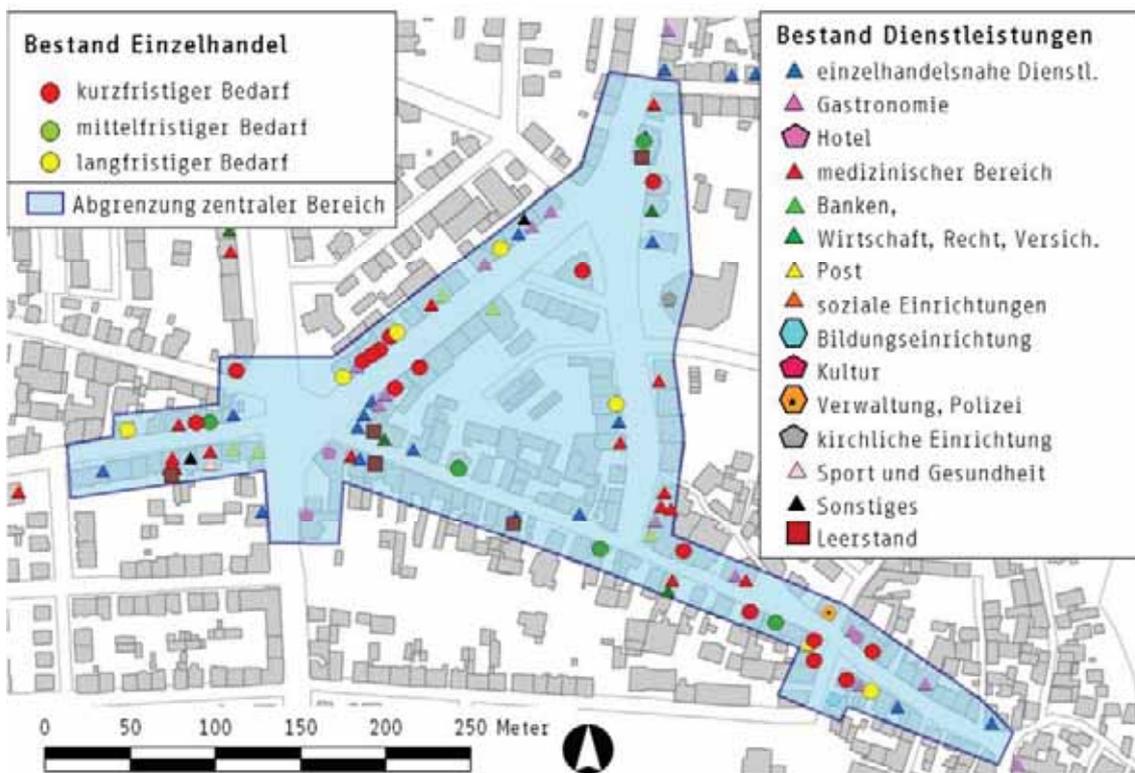
Der zentrale Bereich Rohrbach erstreckt sich entlang

- der Karlsruher Straße südlich der St.-Peter-Straße,
- der Rathaushausstraße zwischen Römerstraße und Junkergasse,

- der Herrenwiesenstraße sowie
- der Heinrich-Fuchs-Straße bis zur Augustastraße.

Zentral innerhalb des zentralen Bereichs liegt der Platzbereich Rohrbach Markt.

Karte 36: Zentraler Bereich Rohrbach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Innerhalb des zentralen Bereichs sind 16 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Ergänzungssortiment zu verzeichnen. Die Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente ist auf Grund der kleinteiligen Angebotsstrukturen dennoch relativ gering: Selbst der im zentralen Bereich ansässige Discounter weist eine Verkaufsfläche in einer Größenordnung von lediglich etwa 400 qm auf.

Der Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, zumal u.a. noch ein Lebensmittel-SB-Geschäft sich im zentralen Bereich befindet.



Tab. 14: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Rohrbach in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	5	600
Lebensmittelhandwerk	5	125
Drogerie/ Parfümerie	1	175
Apotheke	3	150
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1	50
Blumen/ Zoo	1	50
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	16	1.150

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs deckt vorwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab. Angebote in den beiden für die Grund-/ Nahversorgung besonders wichtigen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie werden insbesondere durch den o.g. Discounter mit sehr geringer Verkaufsfläche, ein Lebensmittel-SB- und ein Lebensmittelfachgeschäft, mehrere Lebensmittelhandwerker, einen Tankstellenshop und einen Drogeriemarkt vorgehalten. Der Wochenmarkt, der samstags in der Rathausstraße auf dem Platzbereich neben dem Bürgeramt stattfindet, fungiert neben dem Discounter als Frequenzbringer und ergänzt das o.g. Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Ergänzende Grundversorgungsfunktion nehmen überdies drei Apotheken, ein Schreibwarengeschäft, ein Kiosk und ein Blumenladen wahr.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, die das Angebot abrunden wie z.B. Kosmetikstudio, Friseur, Änderungsschneiderei, Schlüsseldienst, Finanzdienstleister, medizinische Einrichtungen sowie Gastronomiebetriebe.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz weist im Bereich Rohrbach Markt eine hohe Dichte auf. Ein verdichteter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist

außerdem in der Rathausstraße im Bereich der Einmündung der Amalienstraße zu verzeichnen.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Als besonders attraktiv stellt sich im östlichen Teil des zentralen Bereichs der historische Kern in der Rathausstraße dar, der v.a. mit dem Rathaus/ Bürgeramt, der Dorfschänke und dem Platzbereich mit Brunnen ein attraktives Ensemble bildet.

Der Platzbereich Rohrbach Markt und die Karlsruher Straße befanden sich zum Begehungszeitpunkt im November 2009 teilweise noch in der Umbauphase. Der öffentliche Raum wurde in diesem Bereich durch Aufpflasterung der Fußwege, neues Mobiliar und Begrünung aufgewertet, so dass sich die Aufenthaltsqualität im Bereich perspektivisch deutlich verbessern wird. Die breit angelegten Gehwege in der Karlsruher Straße ermöglichen ein barrierefreies Passieren.

Durch gestalterische Elemente wie Aufpflasterung wird im Südwesten des zentralen Bereichs auch eine klare Eingangssituation erzielt. Die Aufwertung des öffentlichen Raums trägt zusammen mit der neuwertigen Architektur in der Karlsruher Straße zu einem "Verjüngungseffekt" bei.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich ist über eine Straßenbahnlinie und zwei Buslinien an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Verkehrsberuhigung in der Karlsruher Straße und in der Rathausstraße trägt zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger bei.

Foto 41: Rathaus



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 42: Rohrbach- Markt



Quelle: eigenes Foto November 2009



SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Ein erheblicher Mangel besteht in der im hohen Maße unterschiedlichen räumlichen Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb des zentralen Bereichs. Es sind insgesamt betrachtet keine kompakten Strukturen vorhanden, die Besatzdichte in der Herrenwiesenstraße sowie in weiten Teilen der Karlsruher Straße und der Rathausstraße ist gering. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden hier häufig durch Wohnnutzungen unterbrochen. Weiterhin sind einige Leerstände zu verzeichnen, welche die Besatzdichte ebenfalls schmälern und zudem die Aufenthaltsqualität weiter herabsetzen.

Die Betriebsstrukturen im zentralen Bereich Rohrbach sind sehr kleinteilig. Der Discounter ist auf Grund der sehr geringen Verkaufsfläche als erheblich in seinem Fortbestand gefährdet anzusehen - insbesondere bei Veränderung der Wettbewerbsstrukturen im Umfeld.

Schließlich wirkt die Warenpräsentation bei vielen Einzelhandelsbetrieben des zentralen Bereichs Rohrbach nicht mehr zeitgemäß.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die o.g. Besatzlücken führen dazu, dass die Struktur des zentralen Bereichs stark fragmentiert ist, wodurch wiederum keine Kompaktheit gegeben ist und trotz der teilweise gegebenen Vernetzung weite Wege entstehen. Eine geringe Verknüpfung auf Grund geringen Besatzes ist dabei insbesondere zwischen den beiden Angebotschwerpunkten Rohrbach Markt und Kreuzungsbereich Rathausstraße/ Amalienstraße festzustellen.

Während die Qualität des öffentlichen Raums durch Sanierungsmaßnahmen erhöht wurde und wird, sind viele Gebäude, insbesondere in der Rathausstraße, in einem sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Eine wesentliche Barriere stellt die Römerstraße im Westen des zentralen Bereichs dar. Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens ist diese für Fußgänger außer im Be-

reich der Querungshilfen schwer passierbar. Zudem wird durch das hohe Verkehrsaufkommen auch die Aufenthaltsqualität des u.a. mit öffentlichen Sitzgelegenheiten neu gestalteten Platzbereichs Rohrbach Markt erheblich eingeschränkt.

Als defizitär stellt sich weiterhin das spärliche Angebot an Parkplätzen innerhalb des zentralen Bereichs dar. Insbesondere in der Umgebung des Discounters ist nur eine geringe Anzahl an Stellplatzflächen vorhanden.

Foto 43: Leerstände als Potenzial



Quelle: eigenes Foto November 2009

7.7 NAHVERSORGUNGSBEREICH KIRCHHEIM

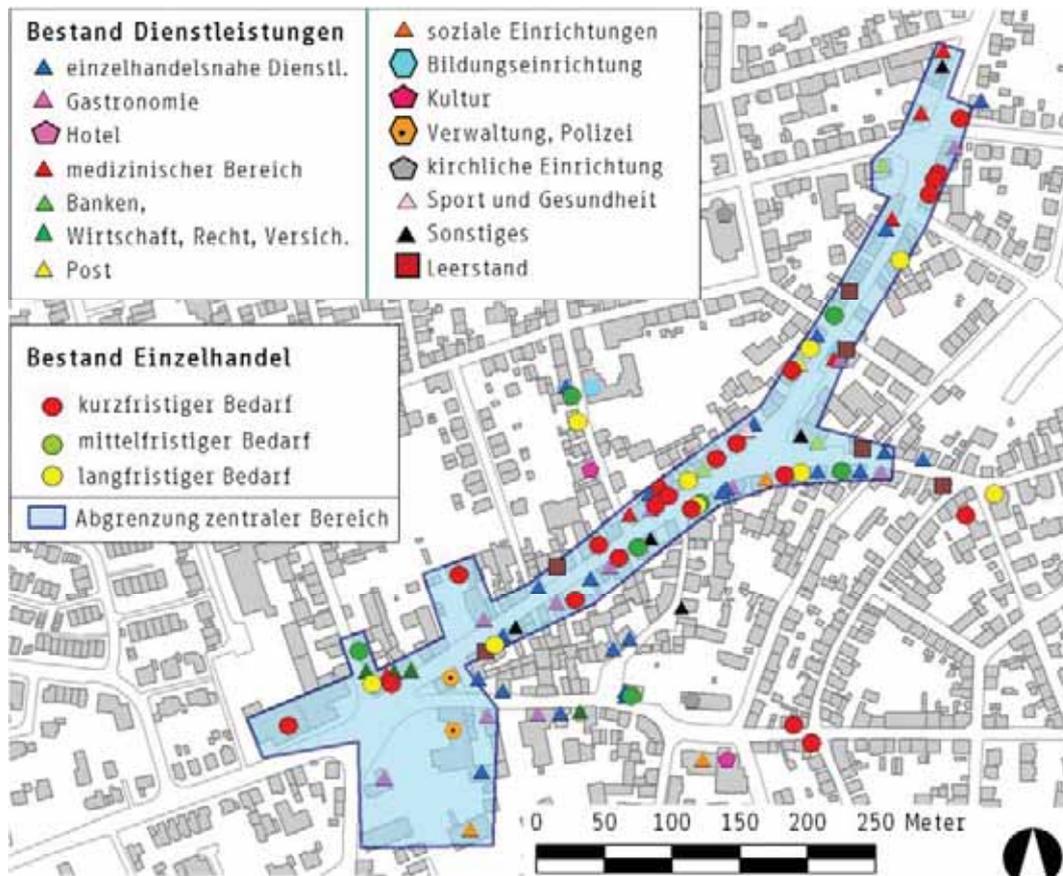
Der Nahversorgungsbereich Kirchheim, der dem Stadtteil Kirchheim entspricht, befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes von Heidelberg. Er grenzt im Osten an den Stadtteil Rohrbach und ist von diesem deutlich durch die zwischen den beiden Stadtteilen verlaufende Bahnlinie getrennt. Der Nahversorgungsbereich Kirchheim weist rd. 16.500 Einwohner auf. Damit verfügt der Stadtteil nach dem Stadtteil Handschuhsheim über die zweithöchste Einwohnerzahl.



Zentraler Bereich Kirchheim

Der zentrale Bereich Kirchheim erstreckt sich entlang der Schwetzingen Straße von der Schmitthennerstraße bis zum Festplatz an der Hegenichstraße. Zudem liegt ein kleiner Teilbereich der westlichen Odenwaldstraße innerhalb der Abgrenzung des zentralen Bereichs.

Karte 37: Zentraler Bereich Kirchheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Der zentrale Bereich Kirchheim weist eine relativ hohe Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente auf, wobei der Schwerpunkt deutlich im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel liegt. Dies ist zu einem Großteil auf den innerhalb des zentralen Bereichs liegenden großflächigen Lebensmitteldiscounter zurückzuführen - die weiteren Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt weisen demgegenüber sehr kleinteilige Strukturen auf. Dennoch ist bezogen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt ein vergleichsweise breit gefächertes Angebot zu verzeichnen.



Tab. 15: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Kirchheim in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	4	1.200
Lebensmittelhandwerk	7	250
Drogerie/ Parfümerie	2	350
Apotheke	3	150
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1	50
Blumen/ Zoo	1	50
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	18	2.050

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortimentscharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Der Einzelhandelsbesatz setzt sich hauptsächlich aus Betrieben mit Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich zusammen. Das sind vor allem Lebensmittelgeschäfte/-märkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheken und Drogeriemärkte. Insgesamt steht ein umfangreiches Grund-/ Nahversorgungsangebot zur Verfügung. Zudem ergänzen ein Wochenmarkt, der freitags auf dem Kerweplatz stattfindet, sowie ein Bauernmarkt, der samstags auf dem Hof des Heimatmuseums in der Schäfergasse stattfindet, das Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteln.

Im Gegensatz zu den anderen zentralen Bereichen Heidelbergs - abgesehen derjenigen der engeren Kernstadt - existiert im zentralen Bereich Kirchheim ein großflächiger Discounter; ein weiterer ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem knapp außerhalb des zentralen Bereichs angesiedelt. Diese beiden Betriebe besitzen eine hohe Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion.

Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Dienstleistungsangebote, z.B. einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Finanzdienstleister, medizinische Einrichtungen und Gastronomiebetriebe, abgerundet. Wichtige öffentliche Einrichtungen wie das



Rathaus und das Bürgerzentrum sind ebenfalls im zentralen Bereich Kirchheim angesiedelt.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Der zentrale Bereich Kirchheim zeichnet sich durch eine hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums aus. Die Pflasterung der Gehwege und das erneuerte Mobiliar sind besonders positiv hervorzuheben. Darüber hinaus stellen die öffentlichen Gebäude wie das Rathaus und das Bürgerzentrum architektonische Akzente dar, welche die städtebaulichen Qualitäten betonen. Die Gestaltungselemente, die im Stadtteilzentrum Kirchheim gezielt eingesetzt wurden, tragen dazu bei, dass die nördliche und südliche Eingangssituation in den zentralen Bereich markiert wird und somit klare Strukturen vorhanden sind.

Mit dem Festplatz und dem Platzbereich Odenwaldstraße/ Schwetzinger Straße sind zwei Plätze im zentralen Bereich vorhanden, die ein großes Potenzial hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Verweildauer bieten. Erforderlich ist diesbezüglich jedoch (noch) eine entsprechende Gestaltung bzw. Nutzung.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich Kirchheim ist für die Bevölkerung der umliegenden Wohnbereiche fußläufig gut erreichbar. Durch die Ausweisung der Schwetzinger Straße als Einbahnstraße für den MIV ist diese besonders fußgängerfreundlich.

Weiterhin besteht eine Anbindung des zentralen Bereichs an das ÖPNV-Netz mittels einer Straßenbahnlinie mit zwei Haltestellen innerhalb des zentralen Bereichs sowie mittels einer Buslinie.

Die Schwetzinger Straße weist insbesondere im Bereich der Einmündung der Odenwaldstraße eine vergleichsweise hohe Passantenfrequenz auf, die u.a. auf den ÖPNV-Verkehrsknotenpunkt zurückzuführen ist.

Für den MIV ist im südlichen Bereich auf dem Festplatz ein Sammelstellplatz vorhanden. Darüber hinaus verfügen die beiden o.g. Discounter jeweils über ein großes Stellplatzangebot.

Foto 44: Besatz Schwetzinger Straße



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 45: Bürgerzentrum



Quelle: eigenes Foto November 2009

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Auf Grund seiner Lage im Südwesten des weitläufigen Stadtteilzentrums besitzen die beiden im bzw. am zentralen Bereich befindlichen Lebensmitteldiscounter lediglich eine eingeschränkte Magnetfunktion. Durch den Doppelstandort besteht zudem ein strukturelles Ungleichgewicht innerhalb des zentralen Bereichs, welches die im nördlichen Bereich angesiedelten Betriebe nicht kompensieren können.

Die Schaufenstergestaltung der Betriebe wirkt teilweise veraltet und wenig attraktiv, wodurch auch das Straßenbild negativ beeinträchtigt wird.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Der zentrale Bereich Kirchheim weist einige städtebaulich-gestalterische, aber auch strukturelle Mängel auf. Die große und lineare Ausdehnung des zentralen Bereichs erzeugt lange Wege. Einige an den Rändern des zentralen Bereichs gelegene Leerstände und Brach-/ Potenzialflächen deuten auf diesbezüglich bestehende strukturelle Probleme hin.

Darüber hinaus gibt es einige architektonische Misstände wie sanierungsbedürftige Gebäude, die sich abträglich auf das Erscheinungsbild des zentralen Bereichs auswirken.

Der Platzbereich des Festplatzes, der als Pkw-Stellplatzfläche genutzt wird, wäre grundsätzlich auch für andere (attraktivere) Nutzungen bis hin zu Einzelhandels-



und Dienstleistungsnutzungen geeignet - wodurch jedoch das bestehende strukturelle Ungleichgewicht (s.o.) weiter verstärkt würde. Nichtsdestoweniger fehlt dem Festplatz in jedem Fall eine räumliche Fassung, um diesen als einen attraktiven Stadtteilplatz im Sinne eines "Orts der Kommunikation" auszubilden.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Im nördlichen Bereich ist die Anzahl der Stellplätze deutlich begrenzt, so dass die Erreichbarkeit der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit dem MIV nur eingeschränkt gegeben ist.

Foto 46: Nutzungskonflikt Festplatz



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 47: Untergenutzte Fläche



Quelle: eigenes Foto November 2009

7.8 NAHVERSORGUNGSBEREICH PFAFFENGRUND

Der Nahversorgungsbereich Pfaffengrund, der dem Stadtteil Pfaffengrund entspricht, hat rd. 7.700 Einwohner. Der Nahversorgungsbereich liegt im Westen der Stadt Heidelberg und grenzt an die Stadt Eppelheim an, die sich westlich der Autobahn A5 befindet.

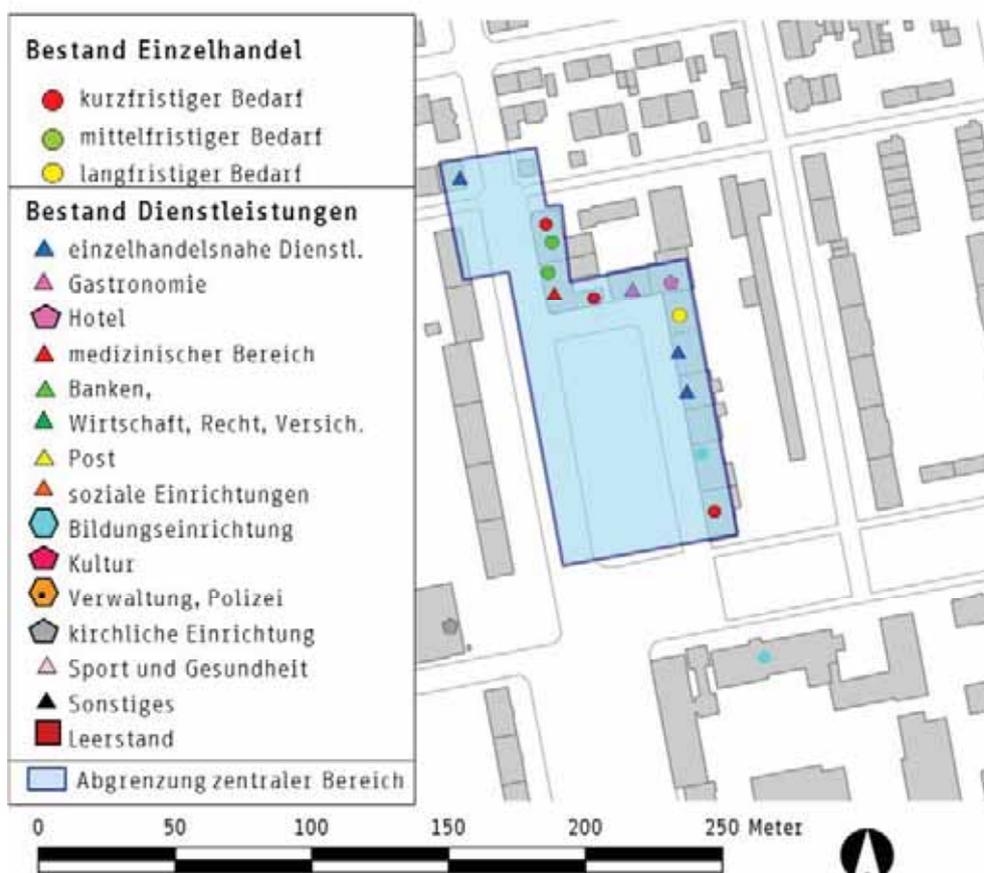
Die beiden im Nahversorgungsbereich existierenden zentralen Bereiche befinden sich südlich der Eppelheimer Straße. Diese trennt den gewerblich geprägten nördlichen Teil vom wohngeprägten südlichen Bereich des Stadtteils, der in weiten Teilen eine offene Einfamilienhausbebauung aufweist.

Zentraler Bereich Kranichweg

Der zentrale Bereich Kranichweg liegt im Wesentlichen südwestlich des Kreuzungsbereichs Kranichweg/ Im Entenlach und beschränkt sich auf die Bebauung entlang

des Marktplatzes und dem sich nördlich anschließenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Die Entfernung zum zentralen Bereich Pfaffengrund (s.u.) beträgt rd. fünf Gehminuten.

Karte 38: Zentraler Bereich Kranichweg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Das nahversorgungsrelevante Angebot des zentralen Bereichs ist vergleichsweise gering. Es wird durch einen Discounter mit einer sehr geringen Verkaufsfläche, eine Bäckereifiliale sowie einen Zeitschriftenladen gebildet. Auf Grund des Discounters kommt dem Bereich dennoch eine hohe Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche zu, zumal der zentrale Bereich Pfaffengrund keinen Lebensmittelbetrieb aufweist.



Tab. 16: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Kranichweg in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	1	250
Lebensmittelhandwerk	1	50
Drogerie/ Parfümerie	0	25
Apotheke	0	0
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1	50
Blumen/ Zoo	0	0
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	3	350

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Kranichweg umfasst insgesamt nur sechs Betriebe, wovon die Hälfte einen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt aufweist. Der am Marktplatz ansässige Discounter fungiert dabei als Frequenzbringer und bietet - wie erwähnt - ein hinreichendes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne für die umliegenden Wohngebiete. Der Wochenmarkt, der jeden Freitag auf dem Marktplatz stattfindet, ergänzt das Lebensmittelangebot im zentralen Bereich.

Des Weiteren sind einige wenige Dienstleistungsbetriebe im zentralen Bereich Kranichweg angesiedelt, z.B. eine Reinigung und eine Praxis für Krankengymnastik.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die städtebauliche Gestaltung des zentralen Bereichs Kranichweg ist durch die Fassung des Marktplatzes mit einer geschlossenen Gebäudekante im Norden und Osten als positiv hervorzuheben. Die Platzbereiche mit Sitzbänken bieten dabei Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Durch seine relativ zentrale Lage innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Pfaffengrund ist der zentrale Bereich Kranichweg sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Weiterhin besteht eine ÖPNV-Anbindung mittels einer Buslinie.

Auch mit dem MIV ist der zentrale Bereich über die angrenzenden Wohngebietsstraßen gut anfahrbar. Eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen ist auf dem Marktplatz außerhalb der Marktzeiten vorhanden.

Foto 48: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 49: Discounter am Marktplatz



Quelle: eigenes Foto November 2009

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Kranichweg ist insgesamt wie auch allein auf das nahversorgungsrelevante Angebot bezogen sehr gering und zudem kleinstrukturiert.

Der Discounter weist eine Verkaufsfläche weit unter den Mindestanforderungen der entsprechenden Betreiber auf und ist daher hinsichtlich seines Fortbestands als latent gefährdet zu bezeichnen.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die beiden zentralen Bereiche Pfaffengrund und Kranichweg liegen in räumlicher Nähe zueinander, ohne dass ein direkter städtebaulicher und/ oder funktionaler Zusammenhang zwischen ihnen besteht. Zudem besteht mit einem SB-Warenhaus an der Eppelheimer Straße eine erhebliche Konkurrenz zu den Angeboten der beiden zentralen Bereiche des Stadtteils Pfaffengrund.



Weiterhin ist der Marktplatz durch die Nutzung als Pkw-Stellplatz außerhalb der Marktzeiten unattraktiv. Auch die Platzbereiche südlich und südwestlich des Discounters könnten zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität gestalterisch mehr in den Vordergrund gerückt werden.

Foto 50: Platzbereiche mit Potenzial



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 51: Konkurrenzstandort Eppelheimer Straße



Quelle: eigenes Foto November 2009

Zentraler Bereich Pfaffengrund

Der zentrale Bereiche Pfaffengrund umfasst

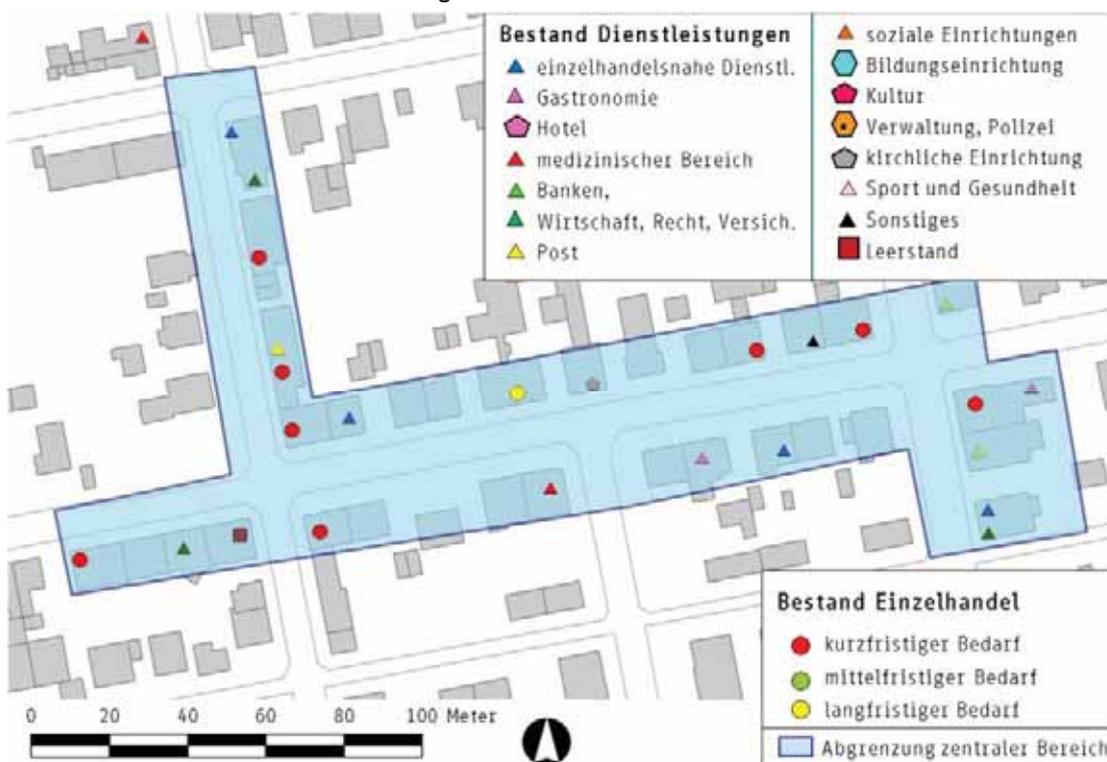
- den Bereich der Straße Im Buschgewann zwischen Krähenweg und Kranichweg,
- den Krähenweg zwischen den Straßen Im Buschgewann und Im Entenlach sowie
- den Kranichweg zwischen der Straße im Buschgewann und dem Schwalbenweg.

Das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs ist - analog zu demjenigen des naheliegenden zentralen Bereichs Kranichweg - hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche gering. Dies ist vor allem auf das Fehlen eines Lebensmittelbetriebs zurückzuführen. Jedoch sind im zentralen Bereich Pfaffengrund

- drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, darunter eine Metzgerei,
- ein kleiner Drogeriemarkt,
- zwei Apotheken,
- ein Schreibwarengeschäft mit Poststelle und
- ein Blumenladen

vorhanden. Somit ist ein insgesamt relativ vielfältiges Nahversorgungsangebot zu verzeichnen.

Karte 39: Zentraler Bereich Pfaffengrund



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Tab. 17: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Pfaffengrund in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	0	50
Lebensmittelhandwerk	3	50
Drogerie/ Parfümerie	1	75
Apotheke	2	75
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1	25
Blumen/ Zoo	1	50
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	8	300

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortimentscharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Pfaffengrund ist vorwiegend in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt und weist eine gewisse Vielfalt auf (s.o.). Die Betriebe des Lebensmittelhandwerks, der Drogeriemarkt und der Betrieb mit Poststelle besitzen eine eingeschränkte Magnetfunktion. Insgesamt ist der Einzelhandel jedoch allein auf die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche - gemeinsam mit dem zentralen Bereich Kranichweg - ausgerichtet. Das Dienstleistungsangebot ist u.a. mit Angeboten aus den Bereichen Finanzdienstleistung, Rechtsanwalt, Reinigung, Krankengymnastik, Medizin, Friseur, Bestatter sowie Gastronomie in der Summe etwas breiter angelegt.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Die städtebauliche Struktur und Gestaltung des zentralen Bereichs ist bezogen z.B. auf den öffentlichen Raum und den Zustand der Gebäude unauffällig, jedoch auch nicht negativ.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich ist fußläufig für die direkte Nachbarschaft gut erreichbar, was insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen wie z.B. ältere Menschen von großer Bedeutung ist.

Foto 52: Nahversorgung Pfaffengrund



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 53: Postfiliale



Quelle: eigenes Foto November 2009



SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Im zentralen Bereich Pfaffengrund existiert kein Lebensmittelbetrieb. Damit fehlt dem Bereich ein wirklicher Frequenzbringer, zudem ist die Grundversorgung nur unvollständig gewährleistet. Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs ist zudem sehr kleinteilig.

Weiterhin beeinträchtigen die teilweise unattraktive Warenpräsentation und die deutlich eingeschränkten Öffnungszeiten die Funktion und auch das Bild des Zentrums.

Darüber hinaus besteht mit dem an der Eppelheimer Straße angesiedelten SB-Warenhaus eine große Konkurrenz in relativ geringer Entfernung. Die Zukunftsfähigkeit des zentralen Bereichs Pfaffengrund insgesamt ist unter Berücksichtigung dieser Konkurrenzsituation fraglich.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird immer wieder durch reine Wohnnutzungen unterbrochen.

Die Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich Pfaffengrund ist auf Grund fehlender Aufenthaltsmöglichkeiten gering. Lediglich der Spielplatz in der Straße im Buschgewann erzeugt eine gewisse Aufenthaltsqualität.

Negativ auf das Erscheinungsbild des zentralen Bereichs Pfaffengrund wirkt sich außerdem der Leerstand eines ehemaligen Textilgeschäftes im Kreuzungsbereich Krähenweg/ Im Buschgewann aus, da sich dieser an exponierter Lage befindet.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Die Anfahrbarkeit des zentralen Bereichs für den MIV ist durch die engen Wohngebietsstraßen und den dort geltenden Einbahnstraßenregelungen eingeschränkt. Außerdem gibt es nur eine begrenzte Anzahl an straßenbegleitenden Parkplätzen.



Foto 54: Geringe Besatzdichte



Quelle: eigenes Foto November 2009

Foto 55: Bereich nicht erlebbar



Quelle: eigenes Foto November 2009

7.9 NAHVERSORGUNGSBEREICH WIEBLINGEN

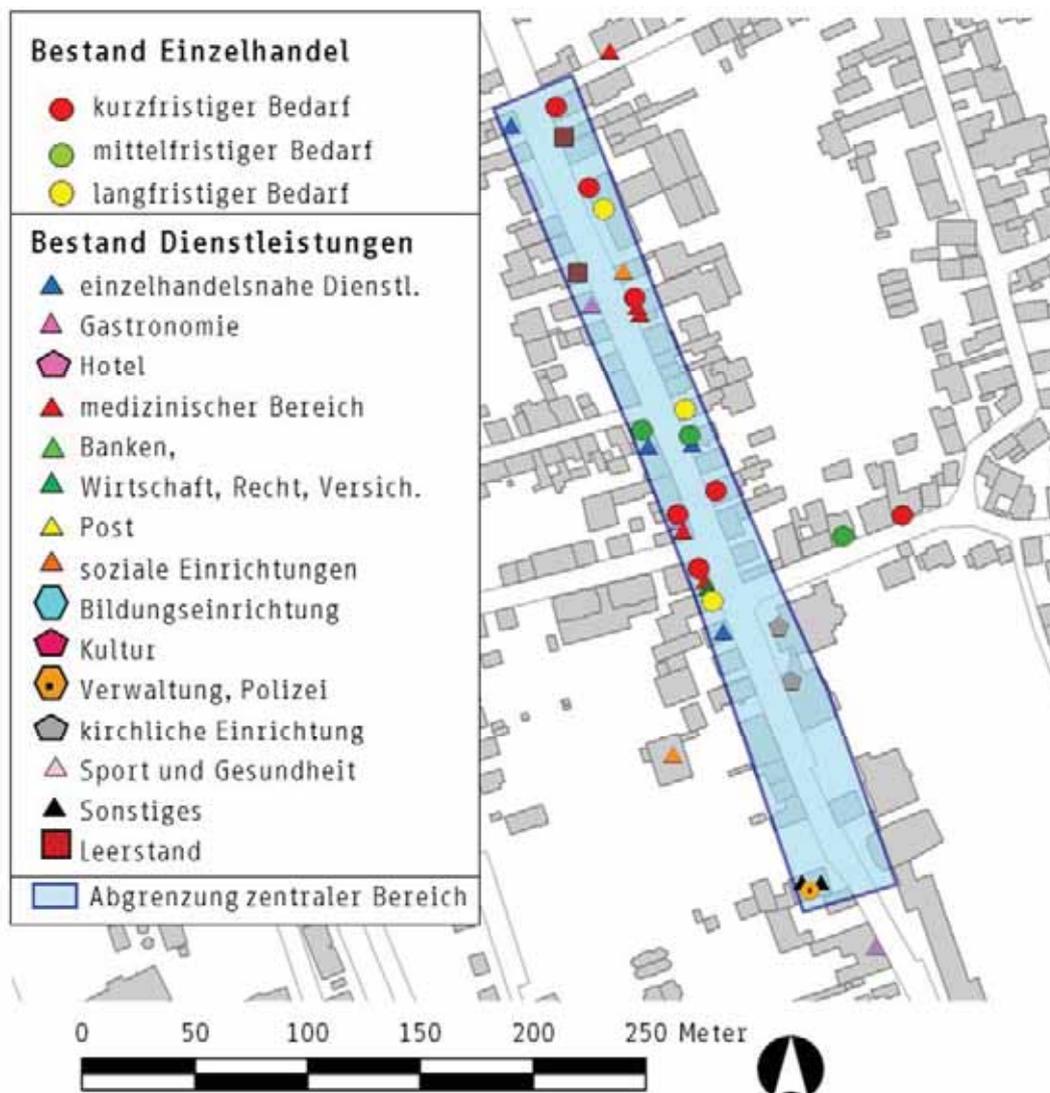
Der Nahversorgungsbereich Wieblingen, der dem Stadtteil Wieblingen entspricht, liegt südlich des Neckars im Westen der Stadt Heidelberg. Die Einwohnerzahl von Wieblingen beträgt rd. 10.000 Einwohner. Die Wohnsiedlungsbereiche des Nahversorgungsbereichs erstrecken sich im Wesentlichen bandförmig entlang der Mannheimer Straße.

Der Nahversorgungsbereich Wieblingen weist einen zentralen Bereich auf.

Zentraler Bereich Wieblingen

Der zentrale Bereich Wieblingen erstreckt sich linear entlang der Mannheimer Straße zwischen der Maltesergasse und dem Bürgeramt nördlich der Klostersgasse.

Karte 40: Zentraler Bereich Wieblingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener vor-Ort-Begehungen November 2009 bis Juni 2010 und eigener Erhebung Januar 2010; Kartengrundlage: Stadt Heidelberg

Der zentrale Bereich Wieblingen weist ein geringes Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente auf, was u.a. auf das Fehlen eines Lebensmittelbetriebs mit hinreichendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zurückzuführen ist. Der größte Einzelhandelsbetrieb ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 300 qm.



Tab. 18: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen des zentralen Bereichs Wieblingen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs

Sortiment	Anzahl Betriebe ¹⁾	VKF in qm ²⁾
Nahrungs-/ Genussmittel	2	100
Lebensmittelhandwerk	3	100
Drogerie/ Parfümerie	1	125
Apotheke	1	50
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0	0
Blumen/ Zoo	1	50
sonstige	0	---
kurzfristiger Bedarfsbereich	8	425

¹⁾: Nach Sortimentsschwerpunkt; "sonstige" Betriebe mit Rand-/ Ergänzungssortiment in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs von 25 qm und mehr.

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet; Verkaufsflächen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot sortiments-scharf zugeordnet, keine Berücksichtigung nicht nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen.

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

STÄRKEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Wieblingen umfasst hauptsächlich Betriebe mit Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, die im gewissen Maße der Nahversorgung der angrenzenden Wohnbereiche dienen. Dazu zählen im Wesentlichen ein Lebensmittelgeschäft, drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, darunter eine Metzgerei, ein kleiner Drogeriemarkt und eine Apotheke.

Weiterhin sind im zentralen Bereich wichtige öffentliche Einrichtungen wie das Bürgeramt und das Gemeindezentrum angesiedelt. Des Weiteren gibt es einige Dienstleistungsbetriebe, z.B. einzelhandelsnahe Dienstleistungen, medizinische sowie gastronomische Einrichtungen, die das Einzelhandelsangebot abrunden.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Im zentralen Bereich Wieblingen gibt es einige attraktive historische Gebäude, die identitätsstiftend wirken. Der öffentliche Raum wirkt durch die Neupflasterung und das moderne Mobiliar besonders ansprechend. Auch der Platzbereich vor dem Bürgeramt weist städtebauliche Qualitäten auf und bietet Aufenthaltsmöglichkeiten.

Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parkplätze

Der zentrale Bereich Wieblingen ist für die Bevölkerung der angrenzenden Wohnbereiche sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Mittels zweier Buslinien besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Für den MIV sind straßenbegleitende Stellplätze zu verzeichnen.

Foto 56: Mannheimer Straße



Quelle: eigenes Foto Januar 2010

Foto 57: Platzbereich vor dem Bürgeramt



Quelle: eigenes Foto Januar 2010

SCHWÄCHEN

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Wieblingen ist gering. Die Grund-/ Nahversorgung ist in Folge des Fehlens eines Lebensmittelbetriebs mit hinreichendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nur rudimentär gewährleistet. Ein Discounter befindet sich zwar in einer relativ geringen Entfernung an einem sonstigen integrierten Standort in der Mannheimer Straße südlich des zentralen Bereichs, eine städtebaulich-funktionale Anbindung ist jedoch auch perspektivisch nicht möglich.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird häufig durch Wohnnutzungen unterbrochen.

Städtebaulich-gestalterische Aspekte

Der zentrale Bereich weist räumlich ausgedehnte, bandartige Struktur auf, so dass weder eine Kompaktheit noch eine Vernetzung zu verzeichnen sind. Die Eingangssituation im Süden des zentralen Bereichs ist nicht definiert, da sich auch im weite-



ren Verlauf der Mannheimer Straße, in Nähe der Fröbelschule, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe befinden.

Der öffentliche Raum weist im Bereich der Fröbelschule eine qualitativ höherwertige Gestaltung auf als im zentralen Bereich Wieblingen. Die teilweise im zentralen Bereich zu verzeichnenden sanierungsbedürftigen Häuser wirken sich abträglich auf dessen Erscheinungsbild aus.

Foto 58: Sanierungsbedarf



Quelle: eigenes Foto Januar 2010

Foto 59: Geringer Einzelhandelsbesatz



Quelle: eigenes Foto Januar 2010



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** (z.T. auch "Zentralität") bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (s.a. Kaufkraftverbleib)

Discounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Im vorliegenden Gutachten wurde jedoch auch das Lebensmittelhandwerk und Apotheken sowie Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben. Zudem sind insbesondere das Lebensmittelhandwerk und Apotheken für die Grund-/ Nahversorgung von sehr hoher Bedeutung.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung



und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Ein **integrierter Standort** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für zentrale Bereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Standorte** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne räumlichen Zusammenhang zur Wohnbebauung bzw. durch Zäsuren von dieser getrennt). Aber auch gewerblich geprägte Gebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel an **sonstigen integrierten Standorten** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als zentralen Bereich (vgl. Kap. 3.1.2) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Bereiche.

Ein **Kaufhaus** ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens aus einer Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfsrichtungen.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Das IBH (ehem. BBE) prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.



Die einzelhandelsrelevante **Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Lebensmittel-SB-Geschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm ein Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Das Lebensmittelsortiment ist auf Grund der geringen Verkaufsfläche in Breite und Tiefe i.d.R. eingeschränkt, Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen werden nicht bzw. in geringen Umfang angeboten.

Lebensmittel-SB-Märkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 200 bis 400 qm ein umfangreiches, wenngleich in der Tiefe eingeschränktes Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Darüber hinaus werden Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen ergänzend angeboten.

SB-Warenhäuser sind Einzelhandelsbetriebe, die ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne Kundenberatung anbieten. Der Standort ist i.d.R. autokundenorientiert, wobei sowohl isolierte Standorte als auch Standorte in Einkaufszentren vorzufinden sind. Die Verkaufsfläche liegt nach der Abgrenzung des EHI bei 5.000 qm und mehr.

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm und höchstens 2.500 qm ein Lebensmittelvollsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Große Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe mit in etwa gleicher Sortimentsstruktur (i.d.R. etwas höherer Anteil anderer Branchen) mit einer Verkaufsfläche von 2.500 und 5.000 qm.

Warenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit relativ hoher Serviceintensität und an Standorten in Innenstädten oder in Einkaufszentren anbieten. Der Schwerpunkt liegt i.d.R. im Bereich Bekleidung. Neben Einzelhandelsangeboten werden auch Dienstleistungs- sowie gastronomische Angebote vorgehalten. Insgesamt ist eine ver-



stärkte Entwicklung von Shop-in-Shop-Systemen, d.h. Vermietung von Flächen an andere Betriebe (Konzessionäre), festzustellen, wobei dies für den Kunden häufig nicht vordergründig ersichtlich ist bzw. teilweise erst beim Bezahlen an einer eigenen Kasse erkennbar wird.

Zentraler Bereich s. Kap. 3.1.2.

Zentralität (s. Bindungsquote).



ANHANG

Tab. A - 1: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Gesamtstadt

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	47.425	255,9	258,1	99%
Lebensmittelhandwerk	4.375	47,2	38,8	122%
Drogerie/ Parfümerie	9.675	40,7	34,3	118%
Apotheke	2.325	76,5	71,2	107%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	3.600	13,2	12,6	105%
Blumen/ Zoo	5.025	10,3	15,3	68%
kurzfristiger Bedarf	72.425	443,7	430,3	103%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Altstadt

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	3.575	24,2	22,9	106%
Drogerie/ Parfümerie	1.075	7,2	2,6	271%
Apotheke	300	9,4	5,5	170%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	875	3,4	1,0	346%
Blumen/ Zoo	100	0,3	1,2	27%
kurzfristiger Bedarf	5.925	44,4	33,2	134%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 3: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Bergheim

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	5.325	31,6	14,4	220%
Drogerie/ Parfümerie	1.375	4,6	1,7	275%
Apotheke	500	14,0	3,5	407%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	875	2,8	0,6	452%
Blumen/ Zoo	50	0,1	0,7	14%
kurzfristiger Bedarf	8.100	53,1	20,8	255%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 4: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Weststadt

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	5.650	32,5	28,1	116%
Drogerie/ Parfümerie	1.300	4,1	3,2	127%
Apotheke	150	6,2	6,7	93%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	275	1,1	1,2	93%
Blumen/ Zoo	1.500	2,6	1,4	182%
kurzfristiger Bedarf	8.900	46,6	40,7	115%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 5: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	10.950	64,1	42,5	151%
Drogerie/ Parfümerie	2.675	8,7	4,9	177%
Apotheke	650	20,3	10,2	199%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	1.150	3,9	1,8	215%
Blumen/ Zoo	1.550	2,7	2,2	125%
kurzfristiger Bedarf	17.000	99,7	61,5	162%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Handschuhsheim

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	7.050	42,8	38,1	112%
Drogerie/ Parfümerie	1.325	5,8	4,4	132%
Apotheke	325	10,9	9,1	120%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	250	0,9	1,6	58%
Blumen/ Zoo	475	1,1	2,0	57%
kurzfristiger Bedarf	9.425	61,6	55,2	111%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 7: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Neuenheim

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	1.650	10,9	28,4	38%
Drogerie/ Parfümerie	255	0,9	3,3	28%
Apotheke	150	6,2	6,8	92%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	100	0,4	1,2	30%
Blumen/ Zoo	75	0,2	1,5	15%
kurzfristiger Bedarf	2.225	18,6	41,2	45%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 8: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfrist. Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	8.700	53,6	66,5	81%
Drogerie/ Parfümerie	1.575	6,7	7,7	88%
Apotheke	475	17,2	16,0	108%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	325	1,3	2,8	46%
Blumen/ Zoo	550	1,3	3,4	39%
kurzfristiger Bedarf	11.650	80,2	96,4	83%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 9: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Schlierbach

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	50	0,4	7,1	6%
Drogerie/ Parfümerie	0	0,0	0,8	0%
Apotheke	0	0,0	1,7	0%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0	0,0	0,3	0%
Blumen/ Zoo	50	0,2	0,4	44%
kurzfristiger Bedarf	100	0,6	10,3	6%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 10: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Ziegelhausen

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	2.225	15,3	19,7	34%
Drogerie/ Parfümerie	200	0,8	2,3	99%
Apotheke	125	4,7	4,7	76%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	175	0,6	0,8	19%
Blumen/ Zoo	75	0,2	1,0	76%
kurzfristiger Bedarf	2.750	21,6	28,5	78%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 11: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	2.275	15,7	26,7	59%
Drogerie/ Parfümerie	200	0,8	3,1	25%
Apotheke	125	4,7	6,4	73%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	175	0,6	1,1	56%
Blumen/ Zoo	125	0,3	1,4	25%
kurzfristiger Bedarf	2.875	22,1	38,8	57%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 12: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Boxberg

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	450	2,2	8,9	25%
Drogerie/ Parfümerie	125	0,3	1,0	33%
Apotheke	50	1,6	2,1	73%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	50	0,2	0,4	46%
Blumen/ Zoo	25	0,0	0,5	9%
kurzfristiger Bedarf	700	4,3	12,8	34%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 13: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Emmertsgrund

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	800	4,0	14,4	27%
Drogerie/ Parfümerie	25	0,1	1,7	6%
Apotheke	50	1,6	3,5	45%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	75	0,3	0,6	47%
Blumen/ Zoo	50	0,2	0,7	22%
kurzfristiger Bedarf	1.025	6,1	20,9	29%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 14: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Boxberg/ Emmertsgrund

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	1.225	6,2	23,3	26%
Drogerie/ Parfümerie	175	0,4	2,7	17%
Apotheke	100	3,1	5,6	56%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	125	0,5	1,0	47%
Blumen/ Zoo	75	0,2	1,2	17%
kurzfristiger Bedarf	1.700	10,4	33,7	31%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 15: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Rohrbach

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	11.575	61,8	32,7	189%
Drogerie/ Parfümerie	2.025	9,2	3,8	243%
Apotheke	250	7,8	7,8	99%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	475	1,8	1,4	133%
Blumen/ Zoo	1.150	2,2	1,7	133%
kurzfristiger Bedarf	15.475	82,9	47,4	175%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 16: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil Südstadt

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	250	1,0	9,5	11%
Drogerie/ Parfümerie	0	0,0	1,1	0%
Apotheke	0	0,0	2,3	0%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0	0,0	0,4	0%
Blumen/ Zoo	0	0,0	0,5	0%
kurzfristiger Bedarf	250	1,0	13,7	7%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 17: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	11.825	62,8	42,2	149%
Drogerie/ Parfümerie	2.025	9,2	4,9	188%
Apotheke	250	7,8	10,1	77%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	475	1,8	1,8	103%
Blumen/ Zoo	1.150	2,2	2,2	103%
kurzfristiger Bedarf	15.725	83,9	61,2	137%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 18: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Kirchheim

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	4.450	27,7	35,2	79%
Drogerie/ Parfümerie	500	1,8	4,1	43%
Apotheke	175	6,2	8,4	74%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	150	0,6	1,5	41%
Blumen/ Zoo	1.000	2,1	1,8	117%
kurzfristiger Bedarf	6.300	38,4	51,0	75%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 19: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfrist. Bedarfsbereichs - Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Pfaffengrund

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	4.775	24,6	16,4	150%
Drogerie/ Parfümerie	1.125	4,7	1,9	249%
Apotheke	150	4,7	3,9	119%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	225	0,9	0,7	131%
Blumen/ Zoo	275	0,7	0,8	80%
kurzfristiger Bedarf	6.550	35,6	23,8	150%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. A - 20: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs - Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Wieblingen

Sortiment	Verkaufsfläche in qm ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	4.000	24,2	21,2	114%
Drogerie/ Parfümerie	325	1,1	2,5	46%
Apotheke	75	3,1	5,1	61%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	75	0,3	0,9	28%
Blumen/ Zoo	200	0,4	1,1	36%
kurzfristiger Bedarf	4.675	29,1	30,7	95%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 21: Einzelhandelsangebot Gesamtstadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	14.025	9.525	23.875	47.425
Lebensmittelhandwerk	2.675	1.250	425	4.375
Drogerie/ Parfümerie	4.475	850	4.350	9.675
Apotheke	1.750	350	200	2.325
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	2.425	425	750	3.600
Blumen/ Zoo	750	800	3.475	5.025
kurzfristiger Bedarf	26.125	13.200	33.100	72.425

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 22: Einzelhandelsangebot Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Altstadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	3.450	125	0	3.575
Drogerie/ Parfümerie	1.050	25	0	1.075
Apotheke	300	0	0	300
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	875	0	0	875
Blumen/ Zoo	100	0	0	100
kurzfristiger Bedarf	5.775	150	0	5.925

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 23: Einzelhandelsangebot Stadtteil Bergheim nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	3.375	1.125	800	5.325
Drogerie/ Parfümerie	1.200	175	0	1.375
Apotheke	475	25	0	500
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	775	100	0	875
Blumen/ Zoo	25	25	0	50
kurzfristiger Bedarf	5.825	1.475	800	8.100

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010



Tab. A - 24: Einzelhandelsangebot Stadtteil Weststadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	1.875	2.100	1.675	5.650
Drogerie/ Parfümerie	450	225	650	1.300
Apotheke	75	75	0	150
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	50	75	150	275
Blumen/ Zoo	150	75	1.300	1.500
kurzfristiger Bedarf	2.600	2.525	3.775	8.900

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 25: Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	5.250	3.225	2.475	10.950
Drogerie/ Parfümerie	1.650	400	650	2.675
Apotheke	550	100	0	650
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	825	175	150	1.150
Blumen/ Zoo	175	100	1.300	1.550
kurzfristiger Bedarf	8.425	4.000	4.575	17.000

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 26: Einzelhandelsangebot Stadtteil Handschuhsheim nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	1.700	400	4.975	7.050
Drogerie/ Parfümerie	525	0	825	1.325
Apotheke	225	50	50	325
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	175	0	50	250
Blumen/ Zoo	50	275	150	475
kurzfristiger Bedarf	2.675	700	6.050	9.425

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010



Tab. A - 27: Einzelhandelsangebot Stadtteil Neuenheim nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	1.050	525	50	1.650
Drogerie/ Parfümerie	225	25	0	250
Apotheke	75	75	0	150
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	75	0	0	100
Blumen/ Zoo	75	0	0	75
kurzfristiger Bedarf	1.525	650	50	2.225

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 28: Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Handschuhsheim/ Neuenheim nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	2.750	925	5.025	8.700
Drogerie/ Parfümerie	750	25	825	1.575
Apotheke	300	125	50	475
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	275	0	50	325
Blumen/ Zoo	150	275	150	550
kurzfristiger Bedarf	4.200	1.350	6.100	11.650

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 29: Einzelhandelsangebot Stadtteil Schlierbach nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	0	50	0	50
Drogerie/ Parfümerie	0	0	0	0
Apotheke	0	0	0	0
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0	0	0	0
Blumen/ Zoo	0	50	0	50
kurzfristiger Bedarf	0	100	0	100

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010



Tab. A - 30: Einzelhandelsangebot Stadtteil Ziegelhausen nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	725	650	850	2.225
Drogerie/ Parfümerie	125	0	75	200
Apotheke	75	50	0	125
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	100	50	0	175
Blumen/ Zoo	50	25	0	75
kurzfristiger Bedarf	1.075	775	925	2.750

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 31: Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Schlierbach/ Ziegelhausen nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	725	700	850	2.275
Drogerie/ Parfümerie	125	0	75	200
Apotheke	75	50	0	125
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	100	50	0	175
Blumen/ Zoo	50	75	0	125
kurzfristiger Bedarf	1.075	875	925	2.875

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 32: Einzelhandelsangebot Stadtteil Boxberg nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	450	0	0	450
Drogerie/ Parfümerie	125	0	0	125
Apotheke	50	0	0	50
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	50	0	0	50
Blumen/ Zoo	25	0	0	25
kurzfristiger Bedarf	700	0	0	700

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010



Tab. A - 33: Einzelhandelsangebot Stadtteil Emmertsgrund nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	700	25	75	800
Drogerie/ Parfümerie	25	0	0	25
Apotheke	50	0	0	50
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	75	0	0	75
Blumen/ Zoo	50	0	0	50
kurzfristiger Bedarf	925	25	75	1.025

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 34: Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Boxberg/ Emmertsgrund nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	1.150	25	75	1.225
Drogerie/ Parfümerie	175	0	0	175
Apotheke	100	0	0	100
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	125	0	0	125
Blumen/ Zoo	75	0	0	75
kurzfristiger Bedarf	1.600	25	75	1.700

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 35: Einzelhandelsangebot Stadtteil Rohrbach nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	1.375	1.250	8.975	11.575
Drogerie/ Parfümerie	225	150	1.650	2.025
Apotheke	175	0	75	250
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	100	25	375	475
Blumen/ Zoo	75	25	1.050	1.150
kurzfristiger Bedarf	1.925	1.450	12.100	15.475

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010



Tab. A - 36: Einzelhandelsangebot Stadtteil Südstadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	0	250	0	250
Drogerie/ Parfümerie	0	0	0	0
Apotheke	0	0	0	0
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0	0	0	0
Blumen/ Zoo	0	0	0	0
kurzfristiger Bedarf	0	250	0	250

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 37: Einzelhandelsangebot Nahversorgungsbereich Rohrbach/ Südstadt nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	1.375	1.475	8.975	11.825
Drogerie/ Parfümerie	225	150	1.650	2.025
Apotheke	175	0	75	250
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	100	25	375	475
Blumen/ Zoo	75	25	1.050	1.150
kurzfristiger Bedarf	1.925	1.700	12.100	15.725

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 38: Einzelhandelsangebot Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Kirchheim nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	1.450	2.775	250	4.450
Drogerie/ Parfümerie	350	175	0	500
Apotheke	150	50	0	175
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	50	100	0	150
Blumen/ Zoo	50	150	800	1.000
kurzfristiger Bedarf	2.050	3.200	1.050	6.300

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010



Tab. A - 39: Einzelhandelsangebot Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Pfaffengrund nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	375	50	4.350	4.775
Drogerie/ Parfümerie	75	0	1.050	1.125
Apotheke	75	0	75	150
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	75	0	150	225
Blumen/ Zoo	50	75	150	275
kurzfristiger Bedarf	650	125	5.775	6.550

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010

Tab. A - 40: Einzelhandelsangebot Stadtteil bzw. Nahversorgungsbereich Wieblingen nach Standorttypen: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortiment	zentrale(r) Bereich(e)	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel/ Lebensmittelhandwerk	200	1.475	2.325	4.000
Drogerie/ Parfümerie	125	75	125	325
Apotheke	50	50	0	75
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0	50	25	75
Blumen/ Zoo	50	125	25	200
kurzfristiger Bedarf	425	1.775	2.475	4.675

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2010