

LEITBILD ZUR STEUERUNG DES EINZELHANDELS IN OFTERSHEIM, PLANKSTADT UND SCHWETZINGEN

FORTSCHREIBUNG 2019



Herausgeber:

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Collinstraße 1

68161 Mannheim

Dezember 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	1
1 Anlass und Ziel der Fortschreibung	2
2 Erfolgskontrolle nach zehn Jahren	3
2.1 Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen.....	3
2.2 Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen	6
2.3 Der Nachbarschaftsverband koordiniert die Maßnahmenumsetzung	7
2.4 Zwischenfazit.....	8
3 Kennzahlen der Einzelhandelsentwicklung 2009 bis 2019	11
3.1 Einwohnerentwicklung	11
3.2 Verkaufsflächenentwicklung.....	11
3.3 Zentralität.....	13
4 Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung – Fortschreibung 2019	15
4.1 Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen.....	15
4.2 Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen	17
4.3 Der Nachbarschaftsverband koordiniert die Maßnahmenumsetzung	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Räumliche Lage der wesentlichen Betriebe zur Nahversorgung (Stand 2019). .	9
Abbildung 2: Wohnungsnahe Grundversorgung (Stand 2019).	10
Abbildung 3: Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2008).	12
Abbildung 4: Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2018).	12
Abbildung 5: Verkaufsfläche im Bereich Gesundheit und Körperpflege in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2008).	13
Abbildung 6: Verkaufsfläche im Bereich Gesundheit und Körperpflege in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2018).	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 2011-2017 in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen.	11
Tabelle 2: Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2008 und 2018).....	14



ZUSAMMENFASSUNG

2009 wurde durch die Gemeinderäte in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen ein interkommunales Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels beschlossen.

Zentrale Ziele waren eine Stärkung der Nahversorgung in Oftersheim und Plankstadt, die Stärkung der mittelzentralen Funktion Schwetzingens sowie der Ausschluss von weiterem Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie in den bereits gut versorgten Teilräumen.

In den zehn Jahren von 2009 bis 2019 wurden die Ziele des Leitbildes gut umgesetzt: In Oftersheim haben sich attraktive Märkte etabliert, in Plankstadt ist dies in Kürze absehbar und Schwetzingen ist weiterhin ein attraktiver und vielfältiger Einzelhandelsstandort. Die 2009 beschlossenen Ziele zur interkommunalen Steuerung des Einzelhandels wurden durchweg gut erreicht.

Das Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels wurde vorliegend im Detail überprüft (vgl. Kap. 2) und wurde auf Basis einer durch die imakomm AKADEMIE erstellten Einzelhandelsanalyse sowie im Hinblick auf die städtebaulichen Belange fortgeschrieben. Dabei kam es gegenüber dem Leitbild aus dem Jahr 2009 zu folgenden Änderungen:

- ➔ Bestandsorientierte Erweiterungen sind nach Einzelfallprüfung möglich.
- ➔ In Teilräumen ohne Nähe zu einem Anbieter sind trotz einer rechnerischen Vollversorgung des gesamten Gebietes zur Verbesserung einer wohnungsnahen Grundversorgung nach Einzelfallprüfung weitere Märkte sinnvoll.

Ansonsten gelten die bereits 2009 beschlossenen Ziele des Leitbildes weiterhin.



1 ANLASS UND ZIEL DER FORTSCHREIBUNG

Im Laufe der 2000er Jahre kam es im Planungsraum zu einem deutlichen Zuwachs an Einkaufsmärkten. Im Ergebnis führte dies zu einer Ballung an einzelnen Standorten und in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen war die räumliche Verteilung wenig ausgewogen. 2009 haben sich die drei Orte darauf verständigt, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf Basis eines gemeinsamen Leitbildes zu steuern.

Zentrale Ziele waren eine Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen insbesondere in Oftersheim und Plankstadt, die Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen sowie der Ausschluss von weiterem Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie in den bereits gut versorgten Teilräumen.

Seit 2009 – also im Laufe von 10 Jahren – wurden die Ziele der Einzelhandelssteuerung durchweg gut erreicht. Es kam zu einer deutlichen Stärkung der Nahversorgung in Oftersheim, die Einkaufssituation in Schwetzingen ist weiter vielfältig und attraktiv und in Plankstadt ist die Entwicklung eines neuen größeren Einkaufsstandorts absehbar. Gleichzeitig gab es keine relevanten Entwicklungen, die mit dem interkommunalen Leitbild nicht in Einklang stehen. Aus Sicht der örtlichen Verwaltungen wird das Leitbild durchweg positiv bewertet und gilt als wichtige Grundlage für eine geordnete Einzelhandelsentwicklung.

Zentraler Anlass für die Fortschreibung des Leitbildes ist das Anliegen, auf dem Moll-Gelände in Schwetzingen Erweiterungen von Märkten umzusetzen. Nach dem bisherigen Leitbild waren solche Erweiterungen nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird vorliegend das Leitbild überprüft und fortgeschrieben. Dabei werden zunächst die einzelnen Ziele und deren bisherige Umsetzung dargestellt. Wesentliche Basis dafür ist der seitens der imakomm erstellte Fachbeitrag „Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim – Plankstadt – Schwetzingen“ vom März 2019 sowie die Prüfung im Hinblick auf die städtebaulichen Belange.

Im Ergebnis liegt über alle Gemeinden hinweg eine sehr gute Versorgungssituation vor. Zukünftige Entwicklungen sollen generell im Einzelfall insbesondere im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Grundversorgung geprüft werden. Bestandsorientierte Modernisierungen sind nach Einzelfallprüfung möglich.



2 ERFOLGSKONTROLLE NACH ZEHN JAHREN

2009 wurden folgende zentrale Leitlinien zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen definiert:

1. Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen

Alle drei Gemeinden streben eine Stärkung des nahversorgungsbezogenen Einzelhandels in integrierten Lagen an. Aufgrund der bestehenden deutlichen Unterversorgung hinsichtlich der verbrauchernahen Nahversorgung in Oftersheim und Plankstadt haben diese Gemeinden derzeit Vorrang.

2. Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen

Die Funktionsstärkung von Schwetzingen als Mittelzentrum wird von allen drei Gemeinden unterstützt. Oftersheim und Plankstadt streben keine Zulässigkeiten an, die in Konkurrenz zu Schwetzingen als Mittelzentrum stehen könnten.

3. Der Nachbarschaftsverband koordiniert die Maßnahmenumsetzung

Der Nachbarschaftsverband initiiert, koordiniert und überprüft in neutraler Funktion in enger Abstimmung mit den drei Gemeinden die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen. Der Nachbarschaftsverband stellt den erforderlichen Informationsaustausch sicher.

2.1 Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen

Zur Umsetzung des Leitbildes wurden verschiedene detaillierte Maßnahmen beschlossen. Im Sinne einer Erfolgskontrolle werden diese nachfolgend im Hinblick auf ihre Wirkung nach zehn Jahren geprüft.

1. Neue Ansiedlungen nur in Vereinbarkeit mit dem Leitbild

Ziel des Leitbildes 2009

In allen drei Gemeinden wird kein weiterer nahversorgungsbezogener Einzelhandel zugelassen, ohne dass dieser auf Vereinbarkeit mit dem Leitbild geprüft wurde. Falls ein geplantes Vorhaben diesen Zielen widerspricht, wird die betroffene Gemeinde geeignete Maßnahmen zur Verhinderung durchführen. Dies gilt auch im Falle einer bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit.



Ergebnis bis 2019

In den vergangenen zehn Jahren steht die Einzelhandelsentwicklung gut in Einklang mit dem Leitbild. In allen drei Gemeinden hat sich nahversorgungsbezogener Einzelhandel ganz überwiegend nur dort entwickelt, wo er mit dem Leitbild vereinbar ist. Einzelne abweichende Entwicklungen (z.B. Erweiterungen bestehender Märkte in Schwetzingen-Borsigstraße) waren aufgrund komplexer planungsrechtlicher Rahmenbedingungen nicht anders steuerbar. Solche Entwicklungen haben jedoch keine ungünstigen Auswirkungen auf die grundsätzlichen Steuerungsziele des Leitbildes entfaltet. Insofern hat das Leitbild eine umfassende und langfristige Steuerung gewährleistet. Näheres kann Abbildung 1 entnommen werden.

2. Prüfung der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten

Ziel des Leitbildes 2009

Alle drei Gemeinden prüfen flächendeckend die derzeit bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten hinsichtlich nahversorgungsbezogenem Einzelhandel in den nicht integrierten Lagen, also insbesondere im Bereich der gewerblichen Bauflächen. Im Falle bestehender Zulässigkeiten sollen die Bebauungspläne entsprechend dem Leitbild geändert werden.

Ergebnis bis 2019

Die bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten wurden von allen drei Gemeinden geprüft. Die für die Einzelhandelssteuerung wesentlichen Bebauungspläne wurden entsprechend fortgeschrieben, so dass die planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Sinne des Leitbildes geändert wurden. Beispielhaft kann hierfür das ehemalige Moll-Gelände in Schwetzingen genannt werden. Auf Basis des Leitbildes wurde 2013 sichergestellt, dass keine relevanten Erweiterungen der bestehenden Märkte möglich sind.

3. Zulässigkeiten in integrierten Lagen

Ziel des Leitbildes 2009

In allen drei Gemeinden ist nahversorgungsbezogener Einzelhandel weiter möglich, wenn sich der Standort in integrierter Lage befindet und wenn die planungsrechtlichen Zulässigkeiten keine negativen Wirkungen auf das hier niedergelegte Leitbild, insbesondere in Bezug auf die angestrebte Entwicklung in den Nachbarkommunen, erwarten lassen.

Ergebnis bis 2019

In teilintegrierter Ortsrandlage kam es in Oftersheim mit der Eröffnung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes zu einer Entwicklung im Sinne der vereinbarten Einzelhandelssteuerung. In Plankstadt ist eine vergleichbare Entwicklung aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom April 2019 absehbar. Ansonsten haben in integrierten Lagen keine größeren neuen Entwicklungen stattgefunden.



→ Auswirkungen auf das zukünftige Leitbild

Neben den gewünschten Neuansiedlungen kam es auch zur Schließung von Märkten, z.B. im Schwetzingen Norden und im Zentrum von Plankstadt. Zur Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung sind Neuansiedlungen daher grundsätzlich auch im Schwetzingen Norden sowie im Nord-Osten von Plankstadt sinnvoll. Oftersheim verfügt aktuell über eine flächendeckende gute Versorgung. Dabei kommt dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs besondere Bedeutung zu. Dieser ist insbesondere durch den bestehenden Markt geprägt und trägt ganz wesentlich zum Erhalt des Ortszentrums bei (vgl. Abb. 2).

Die Zulässigkeit nach Größe und Lage ist in allen drei Gemeinden jeweils im Einzelfall zu prüfen. Wesentliche Beurteilungskriterien sind der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie mögliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Sinne des Leitbildes.

4. Oftersheim und Plankstadt mit Vorrang bei der Ansiedlung

Ziel des Leitbildes 2009

Aufgrund der bestehenden Unterversorgung von Oftersheim und Plankstadt haben diese Gemeinden grundsätzlich solange Vorrang bei der Ansiedlung von nahversorgungsbezogenem Einzelhandel, bis ein Ausgleich soweit wie möglich geschaffen ist. Die bestehenden Konzepte zum nahversorgungsbezogenen Einzelhandel von Oftersheim und Plankstadt werden mit Schwetzingen abgestimmt. Schwetzingen unterstützt die beiden anderen Gemeinden bei ihren Bestrebungen zur Ansiedlung.

Ergebnis bis 2019

Oftersheim konnte mit Hilfe dieser Regelung die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) sowie eines Drogeriemarktes (Rossmann) realisieren und damit den nahversorgungsbezogenen Einzelhandel innerhalb der Gemeinde deutlich stärken. Die Gemeinde Plankstadt hat in ihrer Gemeinderatssitzung vom 29.04.2019 die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers und eines Drogeriemarktes zur Ergänzung und Stärkung des örtlichen Nahversorgungsangebotes beschlossen. Damit sind zentrale Zielsetzungen des Leitbildes erreicht. Wesentliche Grundlage für diese Entwicklung war nicht zuletzt, dass aufgrund des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes Investitionssicherheit für die Marktbetreiber in Oftersheim und Plankstadt bestand (vgl. Abb.1).

→ Auswirkungen auf das zukünftige Leitbild

Durch die erfolgten beziehungsweise geplanten Ansiedlungen in Oftersheim und Plankstadt wird eines der zentralen Ziele des Leitbildes gut erreicht. Das Gutachten der imakomm stellt dar, dass auch rechnerisch eine sehr gute Versorgungssituation in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vorhanden ist. Gleichwohl verfügt Schwetzingen weiterhin über einen deutlich größeren Umfang an Verkaufsflächen, so dass der grundsätzliche Vorrang von Oftersheim und Plankstadt nicht aufgehoben werden soll. Unabhängig davon enthält das fortgeschriebene Leitbild gewisse Entwicklungsspielräume für alle drei Orte (vgl. Kapitel 4). Zukünftige



Einzelhandelsvorhaben sind nach Lage, Sortiment und Größe im Einzelfall im Hinblick auf die Ziele des Leitbildes zu prüfen.

5. Langfristige Steuerung der Nahversorgung in integrierte Lagen

Ziel des Leitbildes 2009

Die bestehenden Betriebe in nicht integrierter Lage stehen unter Bestandsschutz. Im Falle möglicher Änderungen wie bspw. Erweiterungs- oder Verlagerungswünschen soll eine Steuerung in die integrierten Lagen erfolgen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Zuge einer Verlagerung kann ggfs. mitgetragen werden, wenn es insgesamt zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führt.

Ergebnis bis 2019

Die bestehenden Betriebe hielten seit 2009 an ihren Standorten fest, es kam nicht zu Verlagerungen. Zu größeren Erweiterungen im Bestand kam es aufgrund des Leitbildes gleichfalls nicht.

Nach zehn Jahren hat sich gezeigt, dass die Ziele des Leitbildes sehr gut erreicht wurden und sich insgesamt eine stabile, ausgewogene, vielfältige und räumlich gut auf alle Teilräume in den Gemeinden verteilte Nahversorgungssituation etabliert hat.

→ Auswirkungen auf das zukünftige Leitbild

Daher sollen zukünftig maßvolle bestandsorientierte Erweiterungen zulässig sein. Der detaillierte quantitative Umfang der Erweiterungen ist dabei jeweils im Einzelfall zu betrachten.

2.2 Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen

1. Stärkung der Innenstadt von Schwetzingen

Ziel des Leitbildes 2009

Schwetzingen fokussiert die Entwicklung seiner mittelzentralen Funktion auf die Innenstadt.

Ergebnis bis 2019

Die Innenstadt ist auch nach 10 Jahren weiterhin durchweg attraktiv und entspricht der genannten Zielsetzung.



2. Ausschluss planungsrechtlicher Zulässigkeiten

Ziel des Leitbildes 2009

Alle drei Gemeinden prüfen flächendeckend die derzeit bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten. Im Falle bestehender Zulässigkeiten, die der Stärkung der Schwetzingener Innenstadt entgegenstehen können, werden die Bebauungspläne entsprechend geändert.

Ergebnis bis 2019

Die bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten wurden von allen drei Gemeinden geprüft. Es gab keine Erfordernisse zur Änderung planungsrechtlicher Zulässigkeiten.

2.3 Der Nachbarschaftsverband koordiniert die Maßnahmenumsetzung

1. Informationsaustausch zwischen den Kommunen

Ziel des Leitbildes 2009

Der Nachbarschaftsverband ruft je nach Bedarf eine Bürgermeisterrunde zusammen. Der Anstoß hierzu kann auch von einzelnen Gemeinden kommen.

Ergebnis bis 2019

Nach Verabschiedung des Leitbildes hat sich gezeigt, dass dieses Konzept von allen Beteiligten als anerkannte Basis für die Einzelhandelssteuerung gewirkt hat. Weitere Treffen allein zu diesem Thema waren daher nicht erforderlich.

2. Einbindung des Nachbarschaftsverbandes

Ziel des Leitbildes 2009

Der Nachbarschaftsverband wird eingebunden bei allen einzelhandelsbezogenen Themen, insbesondere in die Umsetzung und Prüfung der oben genannten Maßnahmen.

Ergebnis bis 2019

Der Verband pflegt einen kontinuierlichen Austausch zum Leitbild mit den drei Gemeinden. Entsprechend des Leitbildes war der Verband bei allen einzelhandelsbezogenen Themen, insbesondere zur Prüfung und Umsetzung der im Leitbild festgehaltenen Maßnahmen, aber auch bei gewünschten Bestandserweiterungen und neuen Anfragen, eingebunden.



3. Monitoring

Ziel des Leitbildes 2009

Der Nachbarschaftsverband erstellt im Sinne einer Erfolgskontrolle der oben genannten Maßnahmen eine Analyse der eingetretenen Einzelhandelsentwicklung und stellt diese den Gemeinden zur Verfügung.

Ergebnis bis 2019

Der Nachbarschaftsverband hat die Wirkung des Leitbildes fortlaufend betrachtet. Die vorliegende Fortschreibung ist zentrales Element dieses Monitorings.

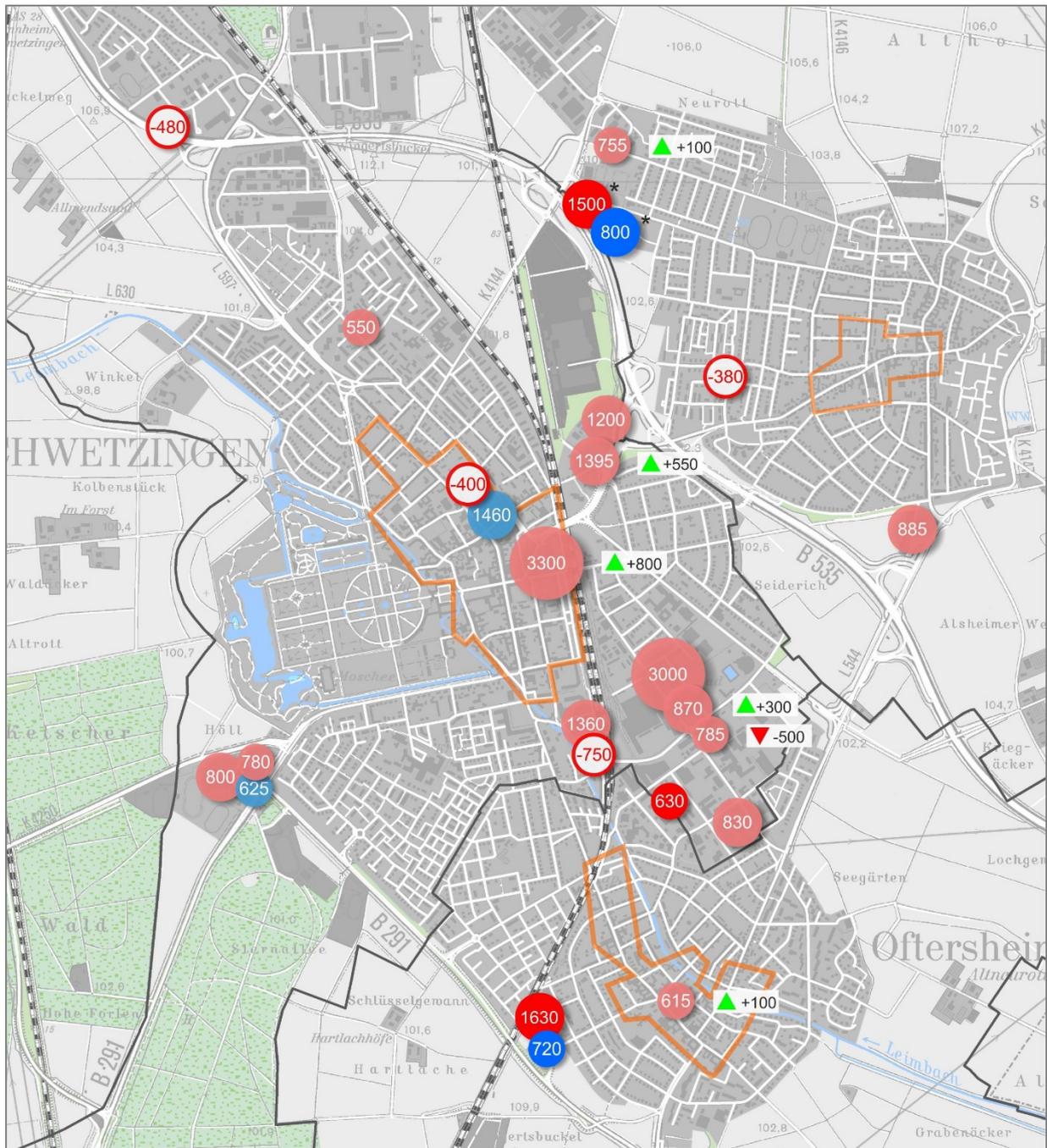
2.4 Zwischenfazit

Insgesamt hat sich das Leitbild bewährt und wurde von allen Beteiligten eingehalten. Hervorzuheben ist, dass dieses auch vom Markt angenommen wurde und es zu den gewünschten Entwicklungen einer deutlich ausgewogeneren Nahversorgungstruktur mit einer Stärkung insbesondere in Oftersheim und Plankstadt gekommen ist.

In regelmäßigen Gesprächen mit Vertretern der drei Kommunen ist deutlich geworden, dass dem Leitbild auch aus deren Sicht eine wichtige Steuerungsfunktion zukommt. Insofern besteht Einvernehmen, dieses fortzuführen.

Die Entwicklungen von 2009 bis 2019 können anhand der nachfolgenden Abbildungen nachvollzogen werden.

Nach der Einzelhandelsanalyse der imakomm, Stand März 2019, besteht auch rechnerisch eine sehr gute Versorgungssituation in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen. Weitere Entwicklungen bringen daher regelmäßig Kaufkraftumverteilungen mit sich, so dass diese insbesondere im Hinblick auf die Ziele des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung sowie hinsichtlich Sortimenten, Lage und Größe jeweils detailliert im Einzelfall zu prüfen sind.



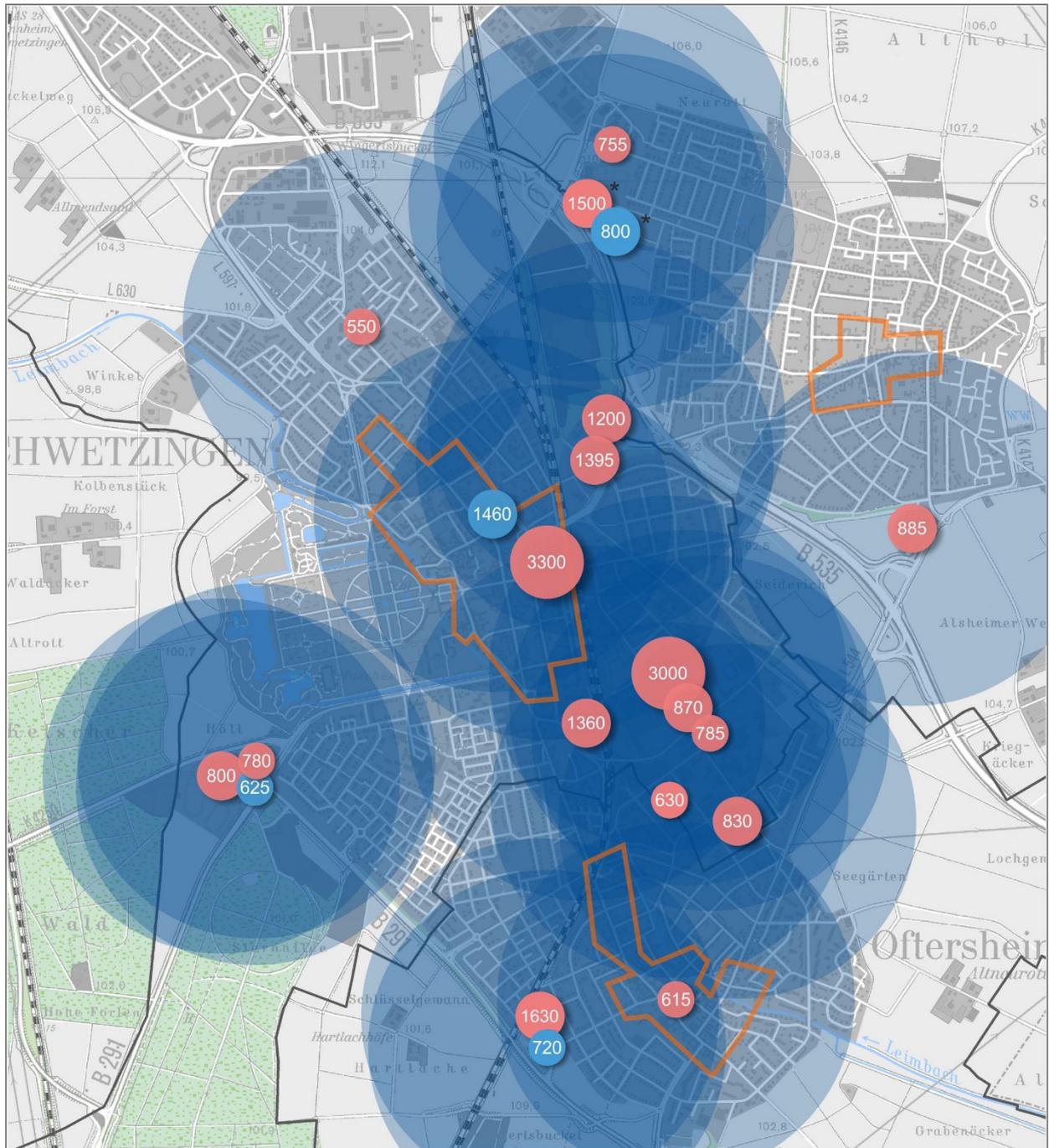
Räumliche Lage der wesentlichen Betriebe zur Nahversorgung (Stand 2019)

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Lebensmittelmarkt seit 2009 unverändert
(Gesamtverkaufsfläche in m ²) | | Drogeriemarkt seit 2009 unverändert
(Gesamtverkaufsfläche in m ²) |
| | Lebensmittelmarkt neu | | Drogeriemarkt neu |
| | Wegfall Lebensmittelmarkt seit 2009 | | Zentraler Versorgungsbereich |
| | Verkaufsflächenabnahme seit 2009 | | Verkaufsflächenzuwachs seit 2009 |

* Planungsstand April 2019

Abbildung 1: Räumliche Lage der wesentlichen Betriebe zur Nahversorgung (Stand 2019).

Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: imakomm 2019.



Wohnungsnah Grundversorgung (Stand 2019)

- Lebensmittelmarkt
(Gesamtverkaufsfläche in m²)
- Drogeriemarkt
(Gesamtverkaufsfläche in m²)
- Zentraler Versorgungsbereich



* Planungsstand April 2019

Abbildung 2: Wohnungsnah Grundversorgung (Stand 2019).

Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: imakomm 2019.



3 KENNZAHLEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG 2009 BIS 2019

Das Leitbild aus dem Jahr 2009 hat nicht zuletzt auf verschiedenen Kennziffern basiert. Nachfolgend wird dargestellt, wie sich diese Kennziffern im Laufe der letzten zehn Jahre entwickelt haben.

3.1 Einwohnerentwicklung

Die Gemeinden Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen haben zwischen 2011 und 2017 ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. In Oftersheim liegt der Zuwachs gegenüber dem Referenzjahr 2011 bei 837 Einwohnern, in Plankstadt bei 482 Einwohner und in Schwetzingen bei 431 Einwohnern. Ein Vergleich mit dem Jahr 2009 ist aufgrund des Zensus 2011 nicht sinnvoll möglich.

	Oftersheim	Plankstadt	Schwetzingen
2011	11.278	9.742	21.115
2012	11.389	9.910	21.194
2013	11.631	10.009	21.147
2014	11.878	10.160	21.494
2015	12.010	10.176	22.335
2016	12.115	10.185	21.580
2017	12.115	10.224	21.546
Veränderung 2011-2017	+ 837	+ 482	+ 431

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 2011-2017 in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen.

Quelle: Statistisches Landesamt BW 2012-2018.

3.2 Verkaufsflächenentwicklung

Nahrungs- und Genussmittel

Die Gesamtverkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist zwischen 2008 (21.625 m²) und 2018 (21.560 m²) annähernd konstant geblieben. Unterschiede lassen sich jedoch in der Entwicklung der anteiligen Verteilung der Verkaufsfläche auf die Gemeinden identifizieren.

Während die Verkaufsflächenentwicklung in Plankstadt und Schwetzingen in den letzten zehn Jahren leicht negativ ist, konnte die Gemeinde Oftersheim hingegen ihre Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel seit 2008 verdoppeln. Dies lässt sich maßgeblich auf die Neuansiedlung des Edeka-Marktes in der Eichendorffstraße zurückführen. Stand 2018 sind demnach 12 Prozent der Verkaufsfläche in Oftersheim, 13 Prozent in Plankstadt und 75 Prozent in Schwetzingen zu verorten.

Bezogen auf Plankstadt ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde in ihrer Gemeinderatssitzung vom 29.04.2019 die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers

beschlossen hat. Gemäß Planungsstand April 2019 ist hierdurch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ein Verkaufsflächenzuwachs von 1500 m² zu erwarten.

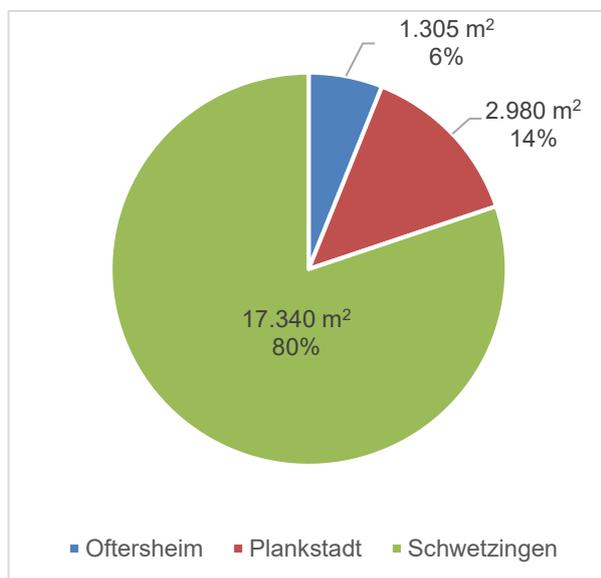


Abbildung 3: Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2008).

Quelle: imakomm 2008, S. 164.

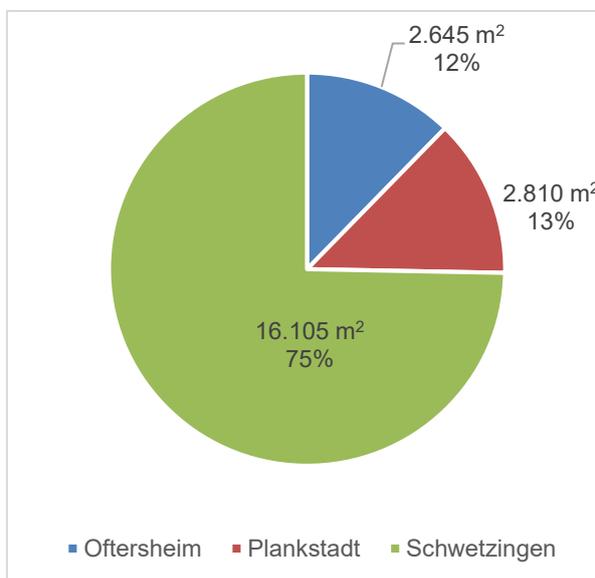


Abbildung 4: Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2018).

Quelle: imakomm 2019, S. 16.

Gesundheit und Körperpflege

Die Gesamtverkaufsfläche im Bereich Gesundheit und Körperpflege hat sich bezogen auf den Gesamtuntersuchungsraum zwischen 2008 (4875 m²) und 2018 (4120 m²) um 15 Prozent reduziert. Während Oftersheim und Plankstadt im Vergleich zum Jahr 2008 einen Verkaufsflächenzuwachs von 260 m² beziehungsweise 190 m² verzeichnen können, ist die Verkaufsfläche in Schwetzingen von 4.085 m² auf 2.880 m² zurückgegangen.

Im Falle von Oftersheim lässt sich der Verkaufsflächenzuwachs im Bereich Gesundheit und Körperpflege maßgeblich auf die Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann in der Eichendorffstraße zurückführen. In Plankstadt ergibt sich der Verkaufsflächenzuwachs hingegen durch angepasste Randsortimente. Über einen eigenen Drogeriemarkt verfügt Plankstadt Stand 2019 nicht, jedoch hat die Gemeinde in ihrer Gemeinderatssitzung vom 29.04.2019 die Ansiedlung eines Drogeriemarktes beschlossen. Gemäß Planungsstand April 2019 ist hierdurch für den Bereich Gesundheit und Körperpflege ein weiterer Verkaufsflächenzuwachs von 800 m² zu erwarten. Der Rückgang der Verkaufsfläche in Schwetzingen lässt sich mit dem Wegfall von zwei Schlecker-Filialen sowie fünf Parfümeriefachgeschäften begründen. Stand 2019 verfügt Schwetzingen über zwei Drogeriemärkte – knapp zwei Drittel der Verkaufsfläche im Bereich Gesundheit- und Körperpflege geht jedoch auf Randsortimente von ortsansässigen Lebensmittelmärkten und sonstigen Einzelhändlern zurück. Die Gemeinden Oftersheim und Plankstadt konnten durch die eigenen Verkaufsflächenzuwächse und den Verkaufsflächenrückgang in Schwetzingen ihren Verkaufsflächenanteil im Gesamtuntersuchungsraum deutlich erhöhen. Während 2008

der Verkaufsflächenanteil im Bereich Gesundheit und Körperpflege in Oftersheim und Plankstadt jeweils acht Prozent sowie in Schwetzingen 84 Prozent betrug, sind Stand 2018 16 Prozent der Verkaufsfläche in Oftersheim, 14 Prozent in Plankstadt und 70 Prozent in Schwetzingen zu verorten.

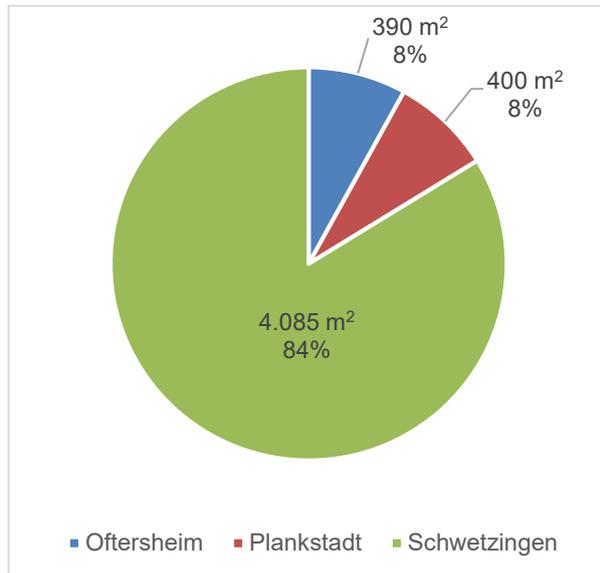


Abbildung 5: Verkaufsfläche im Bereich Gesundheit und Körperpflege in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2008).

Quelle: imakomm 2008, S. 72, S. 89, S. 115.

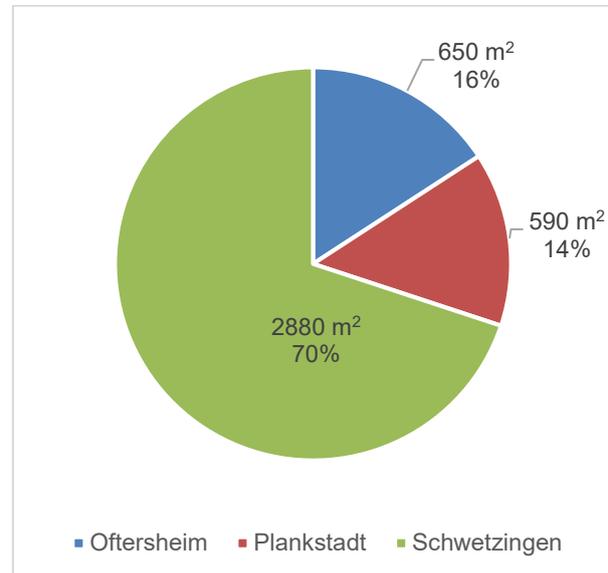


Abbildung 6: Verkaufsfläche im Bereich Gesundheit und Körperpflege in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2018).

Quelle: imakomm 2019, S. 20, S. 25, S. 31.

3.3 Zentralität

Die Zentralität setzt sich aus dem Verhältnis von sortimentspezifischem Umsatz und der sortimentspezifischen Kaufkraft zusammen. Der Wert 100 bedeutet, dass in der jeweiligen Gemeinde der sortimentspezifische Umsatz genauso groß ist wie die sortimentspezifische Kaufkraft. Deutliche Abweichungen können auf eine Leistungsstärke beziehungsweise Strukturschwäche hindeuten.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel konnte die Stadt Schwetzingen ihre Zentralität in den vergangenen zehn Jahren um 19 Prozentpunkte erhöhen. Mit einer sortimentspezifischen Zentralität von 147 gelingt es Schwetzingen folglich Umsätze zu generieren, die über die ortsspezifische Kaufkraft hinausgehen.

Die Zentralitätskennziffer der Gemeinden Oftersheim und Plankstadt ist sowohl 2008 als auch 2018 deutlich unter dem Indexwert von 100 zu verorten. Die Kaufkraftabflüsse sind unter anderem mit den intensiven räumlichen Verflechtungen im Planungsraum zu erklären, die sich auch in den Einkaufsbeziehungen widerspiegeln. Gleichwohl liegt damit aufgrund der räumlichen Nähe zu Märkten auf Schwetzingener Gemarkung auch für die Oftersheimer und Plankstadter Bevölkerung eine gute Versorgungssituation vor.

Während die Gemeinde Oftersheim in den letzten zehn Jahren ihre Zentralität von 20 Prozent (2008) auf 43 Prozent (2018) erhöhen konnte, hat sich die Zentralitätskennziffer der Gemeinde Plankstadt hingegen von 52 Prozent (2008) auf 44 Prozent (2018) verringert.

	Nahrungs- und Genussmittel	
	2008*	2018
Oftersheim	20 %	43 %
Plankstadt	52 %	44 %
Schwetzingen	128 %	147 %
Gesamt	84 %	95 %

Tabelle 2: Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (2008 und 2018).

Quelle: Basis von imakomm 2008, S. 72, S. 89, S. 115 (eigene Berechnung); imakomm 2019, S. 20, S. 25, S. 31.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass gemeinhin auch Werte unter 100 für eine sehr gute Versorgungssituation sprechen. Darüber hinaus ergeben sich die Kennzahlen auf Basis pauschalierter Kennziffern und stehen durchweg unter einem gewissen Vorbehalt.

Insgesamt weisen die drei Orte eine sehr gute Versorgungssituation auf. Im Hinblick auf die räumliche Lage der Märkte ist ganz überwiegend eine durchweg gute Versorgungssituation gegeben.



4 LEITBILD ZUR EINZELHANDELSENTWICKLUNG – FORTSCHREIBUNG 2019

Änderungen gegenüber dem interkommunalen Leitbild aus dem Jahr 2009 sind rot markiert.

1. Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen

Alle drei Gemeinden streben eine Stärkung des nahversorgungsbezogenen Einzelhandels in integrierten Lagen an. Oftersheim und Plankstadt haben Vorrang. ~~Aufgrund der bestehenden deutlichen Unterversorgung hinsichtlich der verbrauchernahen Nahversorgung in Oftersheim und Plankstadt haben diese Gemeinden derzeit Vorrang.~~ Aufgrund der bis 2019 erreichten guten Versorgungssituation sind weitere Entwicklungen in allen drei Gemeinden dann möglich, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Grundversorgung entstehen.

2. Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen

Die Funktionsstärkung von Schwetzingen als Mittelzentrum wird von allen drei Gemeinden unterstützt. Oftersheim und Plankstadt streben keine Zulässigkeiten an, die in Konkurrenz zu Schwetzingen als Mittelzentrum stehen könnten.

3. Der Nachbarschaftsverband koordiniert die Maßnahmenumsetzung

Der Nachbarschaftsverband initiiert, koordiniert und überprüft in neutraler Funktion in enger Abstimmung mit den drei Gemeinden die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen. Der Nachbarschaftsverband stellt den erforderlichen Informationsaustausch sicher.

4.1 Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen

Alle drei Gemeinden streben eine Stärkung des nahversorgungsbezogenen Einzelhandels in integrierten Lagen an. Oftersheim und Plankstadt haben Vorrang. ~~Aufgrund der bestehenden deutlichen Unterversorgung hinsichtlich der verbrauchernahen Nahversorgung in Oftersheim und Plankstadt haben diese Gemeinden derzeit Vorrang.~~ Aufgrund der bis 2019 erreichten guten Versorgungssituation sind weitere Entwicklungen in allen drei Gemeinden dann möglich, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Grundversorgung entstehen.

1. Neue Ansiedlungen nur in Vereinbarkeit mit dem Leitbild

In allen drei Gemeinden wird ab sofort kein weiterer nahversorgungsbezogener Einzelhandel zugelassen, ohne dass dieser auf Vereinbarkeit mit dem vorliegenden Leitbild geprüft wurde. Falls ein geplantes Vorhaben diesen Zielen widerspricht, wird die betroffene Gemeinde geeignete Maßnahmen zur Verhinderung durchführen. Dies gilt auch im Falle einer bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit. Mögliche Maßnahmen sind in den §§ 14 -18 BauGB „Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen“ geregelt.



2. Prüfung der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten

Alle drei Gemeinden prüfen flächendeckend die derzeit bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten hinsichtlich nahversorgungsbezogenem Einzelhandel in den nicht integrierten Lagen, also insbesondere im Bereich der gewerblichen Bauflächen. Im Falle bestehender Zulässigkeiten sollen die Bebauungspläne entsprechend dem Leitbild geändert werden. Hierzu gehören ggfs. auch „Umstellungen“ auf die BauNVO von 1990 oder die Nutzung des § 9 (2A) BauGB (Steuerung von Zulässigkeitsvoraussetzungen in Gebieten nach § 34 BauGB).

3. Zulässigkeit in integrierten Lagen

In allen drei Gemeinden ist nahversorgungsbezogener Einzelhandel weiter möglich, wenn sich der Standort in integrierter Lage befindet und wenn die planungsrechtlichen Zulässigkeiten keine negativen Wirkungen auf das hier niedergelegte Leitbild, insbesondere in Bezug auf die angestrebte Entwicklung in den Nachbarkommunen, erwarten lassen.

In Teilräumen ohne Nähe zu einem Anbieter sind neue Märkte sinnvoll, um die wohnungsnah Grundversorgung zu verbessern. Die Zulässigkeit nach Sortiment, Größe und Lage ist in allen drei Gemeinden jeweils im Einzelfall zu prüfen. Wesentliche Beurteilungskriterien sind der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie mögliche Auswirkungen auf die bestehende wohnungsnah Grundversorgung.

4. Oftersheim und Plankstadt mit Vorrang bei der Ansiedlung

Aufgrund der bestehenden Unterversorgung von Oftersheim und Plankstadt haben diese Gemeinden grundsätzlich solange Vorrang bei der Ansiedlung von nahversorgungsbezogenem Einzelhandel, bis ein Ausgleich soweit wie möglich geschaffen ist. Die bestehenden Konzepte zum nahversorgungsbezogenen Einzelhandel von Oftersheim und Plankstadt werden mit Schwetzingen abgestimmt. Schwetzingen unterstützt die beiden anderen Gemeinden bei ihren Bestrebungen zur Ansiedlung.

5. Bestandsorientierte Erweiterungen ~~Langfristige~~ ~~Steuerung~~ ~~der Nahversorgung in integrierte Lagen~~

Die bestehenden Betriebe in nicht integrierter Lage stehen unter Bestandsschutz. Im Falle möglicher Änderungen wie bspw. Erweiterungs- oder Verlagerungswünschen soll eine Steuerung in die integrierten Lagen erfolgen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Zuge bestandsorientierter Erweiterungen ist nach Einzelfallprüfung möglich. ~~Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Zuge einer Verlagerung kann ggfs. mitgetragen werden, wenn es insgesamt zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führt.~~



4.2 Stärkung der mittelzentralen Funktion von Schwetzingen

„Die Funktionsstärkung von Schwetzingen als Mittelzentrum wird von allen drei Gemeinden unterstützt. Oftersheim und Plankstadt streben keine Zulässigkeiten an, die in Konkurrenz zu Schwetzingen als Mittelzentrum stehen könnten.“

1. Stärkung der Innenstadt von Schwetzingen

Schwetzingen fokussiert die Entwicklung seiner mittelzentralen Funktion auf die Innenstadt.

2. Ausschluss planungsrechtlicher Zulässigkeiten

Alle drei Gemeinden prüfen flächendeckend die derzeit bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten. Im Falle bestehender Zulässigkeiten, die der Stärkung der Schwetzinger Innenstadt entgegenstehen können, werden die Bebauungspläne entsprechend geändert.

4.3 Der Nachbarschaftsverband koordiniert die Maßnahmenumsetzung

„Der Nachbarschaftsverband initiiert, koordiniert und überprüft in neutraler Funktion in enger Abstimmung mit den drei Gemeinden die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen. Der Nachbarschaftsverband stellt den erforderlichen Informationsaustausch sicher.“

1. Informationsaustausch zwischen den drei Kommunen

Der Nachbarschaftsverband ruft je nach Bedarf eine Bürgermeisterrunde zusammen. Der Anstoß hierzu kann auch von einzelnen Gemeinden kommen.

2. Einbindung des Nachbarschaftsverbandes

Der Nachbarschaftsverband wird eingebunden bei allen einzelhandelsbezogenen Themen, insbesondere in die Umsetzung und Prüfung der oben genannten Maßnahmen (z.B. auch gewünschte Bestandserweiterungen, neue Anfragen von Investoren).

3. Monitoring

Der Nachbarschaftsverband erstellt im Sinne einer Erfolgskontrolle der oben genannten Maßnahmen eine Analyse der eingetretenen Einzelhandelsentwicklung und stellt diese den Gemeinden zur Verfügung.