

## Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Universitätsstadt Tübingen - Kurzfassung

### Rahmenbedingungen der Universitätsstadt Tübingen

Die Universitätsstadt Tübingen weist insgesamt positive Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf. Dies zeigt sich insbesondere an der für die nächsten Jahre prognostizierten **positiven Bevölkerungsentwicklung** sowie einer mit rd. 100,7 leicht überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer** (Bundesdurchschnitt 100).

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass das räumliche Umfeld Tübingens durch ein dichtes Zentrengefüge aus Oberzentren (Reutlingen und Stuttgart) sowie mehreren Mittelzentren (u.a. Balingen, Böblingen, Sindelfingen, Metzingen) geprägt ist. Anhang eines Vergleichs wesentlicher Kennwerte Tübingens mit den relevanten regionalen Konkurrenzstandorten (Benchmarkanalyse) wurde das **ausgeprägte regionale Wettbewerbsumfeld** näher untersucht. Ersichtlich wurde hierbei, dass die Konkurrenzstandorte im Vergleich zu Tübingen zum Teil deutlich höhere Verkaufsflächenausstattungen je Einwohner, höhere Zentralitätswerte sowie eine deutlich stärkere quantitative, als auch qualitative (Angebotsauswahl) Angebotsausprägung – aufweisen.

Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstruktur im Tübinger Umfeld sowie der nicht optimalen überörtlichen Erreichbarkeit Tübingens (MIV- und ÖPNV-Anbindung) **beschränkt sich das Tübinger Einzugsgebiet**, wie die durchgeführte Passanten- und Haushaltsbefragung belegen, überwiegend auf Tübingen selbst sowie auf die an das Tübinger Stadtgebiet angrenzenden Kommunen.

### Gesamtstädtische Analyse der Einzelhandelsstrukturen

Die gesamtstädtische Analyse der Einzelhandelsstrukturen ergab, dass im Stadtgebiet Tübingens insgesamt **525 Einzelhandelsbetriebe** (Februar / 2018) bestehen, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. **134.700 m<sup>2</sup>** verfügen. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt mit rd. 1,49 m<sup>2</sup> nahezu im Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner), ist im Vergleich zu den relevanten regionalen Konkurrenzstandorten jedoch als deutlich unterdurchschnittlich zu beurteilen. Entgegen der bundesweiten Trends ist in Tübingen feststellbar, dass sich ein Großteil der Verkaufsflächen in **integrierten Lagen** (von Wohnbebauung umgeben bzw. in zentralen Versorgungsbereichen befindet).

Durch eine Gegenüberstellung der im Tübinger Stadtgebiet vorhandenen Kaufkraft der Tübinger Bevölkerung mit den in Tübingen erzielten Einzelhandelsumsätzen wird ersichtlich, in welchen Sortimentsbereichen Kaufkraftabflüsse und in welchen Sortimentsbereichen Kaufkraftzuflüsse erfolgen. Die sogenannte **Einzelhandelszentralität** beträgt in Tübingen über alle Sortimente hinweg rd. **95 Prozent** und deutet darauf hin, dass insgesamt nur geringe Kaufkraftabflüsse aus dem Tübinger Stadtgebiet erfolgen. Insbesondere im Kontext des zentralörtlichen Versorgungsauftrags Tübingens als Oberzentrum sind die Gesamtzentralität sowie die vergleichsweise geringen Zentralitäten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auch unter Berücksichtigung der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den leistungsstarken Mittel- und Oberzentren als unterdurchschnittlich zu bewerten.

## **Tübinger Zentrenkonzept / Tübinger Nahversorgungskonzept**

Vertiefend wurden verschiedene Standortbereiche des Tübinger Stadtgebiets untersucht, die Konzentrationen an Einzelhandelsbetrieben aufweisen. Zudem erfolgte eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Differenziert wurde im Rahmen des Zentrenkonzepts nach dem Tübinger Innenstadtzentrum als wichtigstem Einzelhandelsstandort Tübingens (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum), weiteren Standorten mit besonderer Bedeutung für die Tübinger Nahversorgung (Nahversorgungszentren – Berliner Ring/WHO, Lustnau, Schleifmühlweg, Wanne, Wohlboldstraße und Nahversorgungsstandorte) sowie den Ergänzungsstandorten (Hagellocher Weg und Reutlinger Straße).

### **Tübinger Innenstadtzentrum (Altstadt + Südliche Innenstadt)**

Das Tübinger Innenstadtzentrum (Altstadt + Südliche Innenstadt) besteht aus zwei, hinsichtlich der baulichen Strukturen, der Funktionen und der Einzelhandelsstrukturen variierenden Bereichen, die sich strukturell und funktional aktuell gut ergänzen. Die Altstadt Tübingens ist durch viele inhabergeführte Fachgeschäfte mit individuellen Angeboten, ergänzende Filialisten und Magnetbetriebe, vielfältige zentrenergänzende Funktionen (bspw. Gastronomie, Dienstleistungen, Ärzte, kulturelle/kirchliche/verwaltungstechnische Einrichtungen etc.) sowie die historischen Baustrukturen und einer daraus resultierenden hohen Aufenthaltsqualität gekennzeichnet. Die südliche Innenstadt weist im Gegensatz dazu überwiegend neue Baustrukturen und größere (zum Teil auch großflächige) Einzelhandelsbetriebe und einen vergleichsweise hohen Anteil an Filialisten auf.

Insgesamt wurde ersichtlich, dass

- Tübingen ein stark aufgestelltes, funktionierendes Innenstadtzentrum aufweist (Einzelhandelschwerpunkt, spezialisierter Fachgeschäftebesatz).
- das Innenstadtzentrum eine hohe städtebauliche Attraktivität und Aufenthaltsqualität vorzuweisen hat - > Bedeutung für Tourismus.
- im Innenstadtzentrum aktuell ein guter Branchenmix – Angebotsumfang, Angebotsvielfalt und Angebotsqualität besteht.
- Defizite des Innenstadtzentrums insbesondere in der überörtlichen Anziehungskraft, der Erreichbarkeit, der Orientierung und im Parken bestehen.
- bedingt durch die historischen, stark verdichteten Strukturen der Altstadt sowie der Lage der südlichen Innenstadt zwischen Neckar und den Gleisanlagen die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt räumlich begrenzt sind.
- Insbesondere im letzten Jahr eine Zunahme der Leerstände erfolgte und in den Randbereichen zum Teil nur lückenhafter Einzelhandelsbesatz besteht.
- einige Betriebe der Innenstadt - insbesondere die Fachgeschäfte/Filialisten mit onlineaffinen Sortimenten - deutlich vom Onlinehandel betroffen sind. Für viele Händler der Innenstadt besteht zudem eine Nachfolgeproblematik.

Trotz einer aktuell **starken Aufstellung des Innenstadtzentrums** werden insgesamt Auswirkungen der deutschlandweit wirkenden Einzelhandelsentwicklungen in den aktuellen Strukturen sowie insbesondere im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Tübinger Innenstadt ersichtlich. Vor diesem Hintergrund wurden für das Innenstadtzentrum die nachfolgenden **an die lokalen Strukturen angepassten Entwicklungsempfehlungen** formuliert. Diese konkretisieren und ergänzen die für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung in Tübingen formulierten Entwicklungszielstellungen (siehe unten).

- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Ganzes
- Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt/Südlichen Innenstadt
- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadtquartiere

Um auch räumliche Entwicklungspotenziale aufzuzeigen, erfolgte zudem eine **Analyse und Bewertung** ausgewählter Standortbereiche der Innenstadt (Markt am Nonnenhaus, Europaplatz und Haagtorplatz) hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Entwicklungspotenziale. Beachtung fanden hierbei die lokalen Strukturen, die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale sowie die für das Innenstadtzentrum formulierten Entwicklungszielstellungen.

### **Nahversorgung in Tübingen/Nahversorgungszentren/Nahversorgungsstandorte**

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts erfolgte auch eine intensive Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation. Insgesamt wurde ersichtlich, dass die Universitätsstadt Tübingen eine Verkaufsfläche von rd. 30.900 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufweist, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,34 m<sup>2</sup> je Einwohner entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Universitätsstadt Tübingen etwas unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner. Gleichzeitig sind bei einer Zentralität von 95 leichte Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet feststellbar.

Die Nahversorgung in Tübingen wird insbesondere durch die strukturprägenden<sup>1</sup> Lebensmittel-supermärkte gewährleistet. Wichtige Ergänzungsfunktion übernehmen die vielen in Tübingen angesiedelten Bäcker, Metzger, Dorf- und Hofläden.

Im Kernbereich der Stadt Tübingen wird eine nahezu flächendeckende räumliche Nahversorgung gewährleistet. In den Ortsteilen zeigen sich unterschiedliche Ausprägungen der Nahversorgung. Mit Ausnahme von Weilheim und Bühl sind in den Ortsteilen keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter angesiedelt. Die Grundversorgung wird hier insbesondere durch Lebensmittelhandwerk, mobile Lebensmittelangebote und Hof-/Dorfläden (Ausnahme Bebenhausen) gewährleistet.

Als **Nahversorgungszentren** werden die Standorte **Berliner Ring/WHO, Lustnau, Schleifmühlweg, Wanne und Wohlboldstraße** ausgewiesen. Sie weisen deutliche Unterschiede in der aktuellen Aufstellung auf. Alle Nahversorgungszentren erfüllen trotz eines zum Teil geringen städtebaulichen Gewichts (Verkaufsflächen) die konzeptionell zugeordneten Nahversorgungsfunktionen. Defizite werden in den NVZ Schleifmühlweg und Wohlboldstraße bezüglich ergänzender kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzender Funktionen sowie in den NVZ Berliner Ring/WHO und Wanne (sowie in Teilen auch im NVZ Lustnau) bezüglich eines deutlichen Sanierungs- bzw. Revitalisierungs- und Neugestaltungsbedarfs sowie ein Bedarf zur Neuaufstellung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ersichtlich.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in der **Herrenberger Straße, der Mohlstraße** und dem **Vogelbeerweg** Standortbereiche von Lebensmittelmärkten (**Nahversorgungsstandorte**) die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Anhand der Analysen der Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte wird ersichtlich, dass mehrere strukturprägende Lebensmittelanbieter aktuell nicht marktadäquat aufgestellt sind. Hieraus ergibt sich in der Zusammenschau mit den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen ein quantitatives und qualitatives **Optimierungspotenzial** der entsprechenden Standorte.

---

<sup>1</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten Einzelhandelsbetrieben mit über 300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

## **Ergänzungsstandorte**

Neben dem ZVB Innenstadtzentrum, den Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorten werden der **Hagellocher Weg** und die **Reutlinger Straße** als Ergänzungsstandorte ausgewiesen. Diese sind grundsätzlich Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

## **Leitlinien künftige Einzelhandelsentwicklung**

Auf Basis der durchgeführten Bestandserhebungen, Befragungen und weiteren Analysen wurden unter Berücksichtigung aktueller Trends der Einzelhandelsentwicklung **gesamtstädtische sortimentspezifische Verkaufsflächenpotenziale** ermittelt (Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen). Außerdem wurden die nachfolgenden nach Teilräumen differenzierten, übergeordneten Entwicklungszielstellungen formuliert:

1. Stärkung der oberzentralen Funktion
2. Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
4. Bereitstellung von Ergänzungsstandorten

## **Sortimentsliste und Steuerungsleitsätze**

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben wurde eine Definition der in Tübingen als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer **Sortimentsliste** vorgenommen. Mit der Tübinger Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

Mit den im Rahmen des Konzepts formulierten **Steuerungsleitsätzen** werden die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle Standortkategorien in der Universitätsstadt Tübingen konkretisiert. Durch diese wird eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft ermöglicht.

- **Leitsatz I:**  
Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum sowie nachrangig in den Nahversorgungszentren anzusiedeln.
- **Leitsatz II:**  
Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und in den Nahversorgungszentren sowie zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an konzeptkonformen Versorgungsstandorten (bspw. Nahversorgungsstandorte) angesiedelt werden.
- **Leitsatz III:**  
Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment soll primär an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten Reutlinger Straße und Hagellocher Weg angesiedelt werden.