

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
, Telefon: 2763
Gesch. Z.: 71/Li/

Vorlage 116/2013
Datum 01.03.2013

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Kenntnis im **Alle Ortsschaftsräte**

zur Kenntnis im **Alle Ortsbeiräte**

Betreff: **Fortschreibung Zentren- und Märktekonzept der
Universitätsstadt Tübingen; hier:
Beteiligungsverfahren für die Fortschreibung**

Bezug:

Anlagen: 2 Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts – Grundlagen für den
Beteiligungsprozess
Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts - Zonierung

Zusammenfassung:

Für die Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts der Universitätsstadt Tübingen wird das unter 3. beschriebene Beteiligungsverfahren mit Vertreterinnen und Vertretern von Verbänden (hgv, Tübinger Wirtschaft e.V., Stadt seniorenrat, usw.), WIT, Jugendgemeinderat, Fraktionen, Ortschaften, Stadtteilen der Kernstadt und der Verwaltung initiiert. Als Grundlagen dienen u. a. die Anlagen dieser Vorlage.

Ziel:

Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts der Universitätsstadt Tübingen, um die seit 1999 (Zeitpunkt der Erstellung des derzeit angewandten Zentren- und Märktekonzepts) neu eingetretenen Entwicklungen und rechtlichen Anforderungen sowie den Aspekt der Nahversorgung aufzunehmen. Ziel ist dabei die Steuerung der Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Tübingen. Das Konzept soll mit einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung fortgeschrieben werden.

Bericht

1. Anlass / Problemstellung:

Das Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen von 1999 muss aufgrund eingetretener neuer Entwicklungen und neuer rechtlicher Anforderungen, die sich vor allem aus der Raumordnung ergeben, fortgeschrieben werden. Darüber hinaus kam im Zusammenhang mit der beantragten Ansiedlung eines DECATHLON-Marktes die Frage nach der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches auf. Außerdem soll das Thema Nahversorgung konzeptionell intensiver behandelt werden.

2. Sachstand

Das Zentren- und Märktekonzept aus dem Jahre 1999 dient bis heute als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Entscheidungen bzw. für die städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Universitätsstadt Tübingen. Folgende Zielsetzungen wurden seinerzeit formuliert:

- Die Universitätsstadt Tübingen strebt eine Stärkung ihrer Einkaufsattraktivität und damit eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote an. Die Erweiterung der Einzelhandelsstandorte und –flächen soll bestehende Lücken im Tübinger Angebot schließen und innenstadtverträglich gestaltet werden. Das Stadtzentrum und die anderen Stadtteile sollen sich gegenseitig ergänzen.
- Im Stadtzentrum Tübingens soll das differenzierte und attraktive Einzelhandelsangebot gefördert und weiterentwickelt werden. Die Altstadt soll als der wichtigste Tübinger Anziehungspunkt in ihrer Nutzungsvielfalt und in ihrem historischen Erscheinungsbild sorgfältig gepflegt und weiterentwickelt werden.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente, die bisher in Tübingen unterrepräsentiert sind, sollen an wenigen verkehrsgünstigen Standorten ergänzt werden – entlang der Reutlinger Straße und am Hagellocher Weg. Großflächiger Einzelhandel soll auf für Gewerbeansiedlung geeigneten Flächen ausgeschlossen werden.
- Das Einzelhandelsangebot in der Nordstadt soll verbessert werden.
- In den Stadtteilen sollen die örtlichen Versorgungszentren gestärkt werden.

Die Erfahrungen seit 1999 haben die Zielsetzungen des Zentren- und Märktekonzepts bestätigt. Deswegen sind keine grundlegenden Änderungen notwendig. Es muss jedoch den aktuellen Entwicklungen – insbesondere den neuen rechtlichen Bestimmungen - angepasst werden, die im Folgenden kurz beschrieben sind:

- Der Regionalverband Neckar-Alb hat ein regionales Zentren- und Märktekonzept erstellen lassen, das Eingang in die Regionalplanung gefunden hat. Darin wurden für die Ober-, Mittel- und Unterebenen sog. Zentrale Versorgungsbereiche (Bereiche, in denen aufgrund der zentralen Lage zentrenrelevanter Einzelhandel in großflächiger Form zulässig ist) und Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel abgegrenzt. Die Anforderungen der Regionalplanung verlangen eine gebietscharfe Abgrenzung. Deswegen müssen die Darstellungen im Tübinger Zentren- und Märktekonzept darauf abgestimmt werden.
- Weitere Anforderungen aus der Regionalplanung:
 - Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde sowie den Umlandkommunen zu vermeiden.
 - Erweiterung der Zentrenstruktur bei den Zentralen Orten (u. a. in Tübingen) bei der

Stufe 1 (Zentrale Versorgungsbereiche) um eine zweite Zentren- bzw. Hierarchiestufe (Nahversorgungszentren). Dieser Stufe soll ebenfalls der Status eines Zentralen Versorgungsbereiches zukommen.

- Überarbeitung und Anpassung der Sortimentsliste zur Differenzierung von zentrenrelevanten (darunter auch grundversorgungsrelevanten) und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Zudem sind Korrekturen in der Abgrenzung der einzelnen Bereiche für zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente aufgrund der seit 1999 eingetretenen Entwicklungen/ Ansiedlungen in Tübingen durchzuführen. In den letzten 10 Jahren wurden größere Einzelhandelsflächen an folgenden Standorten realisiert:

- auf dem Gelände des ehemaligen Heeresdepots an der Reutlinger Straße
- auf dem ehemaligen Gärtnergelände südlich des Hagellocher Wegs
- auf dem ehemaligen Schweickhardt-Areal an der Schweickhardtstraße
- im Gewerbegebiet „Unter dem Holz“ in Derendingen ein Sportartikelfachmarkt.

Die Ansiedlung auf dem Gelände südlich des Hagellocher Wegs entsprach den Vorgaben des Tübinger Zentren- und Märktekonzepts aus dem Jahre 1999. Die Entwicklung am ehemaligen Heeresdepot entsprach ihm nur in Teilen, da hier auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Über ein Gutachten wurde der Nachweis geführt, dass der Einzelhandel in der Innenstadt nicht wesentlich dadurch beeinträchtigt wird. Außerdem übernimmt der Standort auch Nahversorgungsfunktion für die Südstadt und zukünftig für den Bereich Güterbahnhof.

Im Laufe der Zeit haben sich auch Situationen ergeben, in denen vom Zentren- und Märktekonzept abgerückt werden musste und Ausnahmen davon gemacht wurden. Es handelt sich dabei um die Ansiedlung des LIDL-Markts an der Schweickhardtstraße und des Sportartikelfachmarktes in Derendingen. Der LIDL-Markt dient zum großen Teil der Nahversorgung der umliegenden Quartiere und stört das vorhandene Zentrengefüge in der Gesamtstadt nicht. Der Sportartikelfachmarkt ist eine Verkaufsflächenerweiterung eines Fachhändlers aus der Innenstadt, der an seinem innerstädtischen Standort keine Flächenpotentiale mehr hatte und am Standort "Unter dem Holz" lange Jahre über eine baulich minderwertig gefasste zusätzliche Verkaufsmöglichkeit verfügte. Der innerstädtische Standort wird zudem weiterbetrieben.

Diese verschiedenen Einzelentscheidungen, insbesondere aber auch die Diskussion um die mögliche Ansiedlung eines DECATHLON-Marktes haben aufgezeigt, dass innerhalb der Stadt und des Gemeinderates Diskussionsbedarf besteht, welches die fachlich sinnvolle Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereich ist, und wo die Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklungen für die nächsten Jahre liegen sollen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass über die letzten Jahre ein kontinuierlicher Rückgang der Einzelhandelszentralität zu verzeichnen ist. Auch wenn die konkreten Zahlen aufgrund unterschiedlicher Ermittlungsgrundlagen (z. B. Anrechnung des internetbasierten Handels) zwischen den einzelnen Gutachten verschieden hoch ausfallen, ist die grundsätzliche Entwicklungsrichtung erkennbar und allgemein für ein Oberzentrum eher niedrig.

Zu einer Beurteilung der Einzelhandelssituation gehört zusätzlich zur Betrachtung des Zentralen Versorgungsbereichs auch die Situation der Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen bzw. Ortschaften. Diese Betrachtung kommt für Tübingen zum Ergebnis, dass es selbst in der Kernstadt, v. a. in der Weststadt, in Lustnau und in Derendingen, Defizite in der Nahversorgung gibt, weil entweder nicht alle Sortimente oder nicht genügend Geschäfte bzw.

Flächen in fußläufiger Entfernung vorhanden sind. In den Ortschaften kann generell nicht von einer guten Nahversorgung gesprochen werden, teilweise fehlen Angebote fast gänzlich (Bebenhausen, Hagelloch). Zur Verbesserung der Lebensqualität in den betroffenen Stadtteilen und Ortschaften sollten Konzepte erarbeitet werden, die zumindest die Deckung der wesentlichen Teile des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nachbarschaft abdecken.

Mit dem demografischen Wandel ergeben sich zudem neue Anforderungen an die Art und Weise der Nahversorgung. Um für die Zukunft gewappnet zu sein, wird es notwendig schon heute Konzepte für eine Nahversorgung in einer älter und bunter werdenden Gesellschaft zu erstellen.

3. Vorschlag der Verwaltung:

3.1. Inhalte des Beteiligungsverfahrens

Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die aktuellen Problemlagen sowie die bestehenden Stärken und Qualitäten des Tübinger Einzelhandels identifiziert. Diese sollen Inhalte des Beteiligungsverfahrens sein. Ausgehend von einer Diskussion über Leitsätze für das Zentren- und Märktekonzept sollen konkrete Fragestellungen, mögliche Ziele und Maßnahmen erarbeitet werden. Dabei werden auch Vorschläge zur Verbesserung der Nahversorgung eingebracht und die Sortimentsliste, die mit dem späteren Beschluss des Zentren- und Märktekonzepts Verbindlichkeit erlangen soll, überprüft und bestätigt. Weiterhin soll das Stadtgebiet anhand von Sortimentstypen und Größe der Verkaufsfläche in Zonen eingeteilt, die Zentrenstruktur festgelegt und weitere Fragen bearbeitet werden. Die Einzelheiten sind in Anlage 1 aufgeführt. Die Anlage soll als differenzierter Input für die Diskussion dienen, und stellt auch nicht die abschließende Position der Verwaltung dar.

3.2. Kreis der Beteiligten

Für die Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts empfiehlt es sich die Akteursgruppen, die von den Auswirkungen des Konzepts betroffen sein werden, zu beteiligen. Dies betrifft vor allem die Vertreterinnen und Vertreter der Wirtschaft (hgv, Tübinger Wirtschaft e.V., WIT). Daneben sollen jedoch auch die Politik (Fraktionen des Gemeinderats), sowie die Personen oder Gruppierungen vertreten sein, auf deren Lebensverhältnisse das Konzept Auswirkungen haben wird. Im Falle des Einzelhandels und besonders der Nahversorgung sind dies im Grundsatz alle Menschen, die in Tübingen wohnen und arbeiten oder Tübingen besuchen. Um einen repräsentativen Beteiligungsquerschnitt zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, den Stadt seniorenrat, der sich auch selbst schon mit dem Thema der Nahversorgung beschäftigt hat, den Jugendgemeinderat als Vertretung der jungen Generation, Vertreterinnen und Vertreter der Ortschaften und der Stadtteile der Kernstadt - festzulegen durch die Ortschafts- bzw. Ortsbeiräte - zu beteiligen. Die Verwaltung wird den Prozess zusammen mit der WIT vorbereiten und organisieren.

3.3. Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Das Beteiligungsverfahren soll zwar von der Verwaltung und der WIT vorbereitet und nachbereitet werden, die Moderation aber sollte durch Externe erfolgen, um ein größtmögliches Maß an Unbefangenheit zu garantieren. Nach derzeitigem Stand erscheint es sinnvoll, das Verfahren in zwei Teile aufzugliedern. Während der erste Teil einer allgemeinen Information über die Inhalte und konkreten Fragestellungen des Prozesses dient, sollten an einem zweiten Tag die einzelnen Fragestellungen diskutiert und jeweils Szenarien erarbeitet werden,

die eine Entscheidung über die Zielrichtung ermöglichen.

3.4. Weiteres Vorgehen nach dem Beteiligungsverfahren

Auf Grundlage des Ergebnisses des Beteiligungsverfahrens wird ein Entwurf für die Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts erstellt, der nach der Vorberatung in den Ortschaftsräten, den Ortsbeiräten und den zuständigen Ausschüssen des Gemeinderats im Gemeinderat beschlossen werden soll.

4. **Lösungsvarianten:**

4.1. Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts ohne Beteiligungsverfahren

Die Verwaltung erstellt in diesem Fall einen Entwurf für die Fortschreibung ohne Einbeziehung von Betroffenen und der Öffentlichkeit. Bei einer solch grundlegenden Frage, wie der Entwicklung der Einzelhandelsstruktur, die letztendlich auf die Versorgung aller Bürgerinnen und Bürger mit den Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs Einfluss nimmt, würde ein solches Vorgehen voraussichtlich eher zu Unverständnis und Ablehnung, vor allem bei den Einzelhändlern selbst, führen.

4.2. Verzicht auf die Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts

Wie unter 1. aufgeführt haben sich die Rahmenbedingungen aufgrund eingetretener neuer Entwicklungen und neuen rechtlichen Anforderungen, die vor allem aus der Raumordnung hervorgehen, derart geändert, dass eine Fortschreibung und Anpassung des Zentren- und Märktekonzepts notwendig ist, um weiterhin ein rechtssicheres Instrument zur Steuerung der Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Hand zu haben. Außerdem kann dann das Thema Nahversorgung nicht in das Konzept eingebracht werden.

5. **Finanzielle Auswirkung:**

Die Kosten für die Moderation des Beteiligungsverfahrens von ca. 7.500 € werden über die HH-St. 1.6100.6011.000 (Aufträge an Planer u. a.) gedeckt.

6. **Anlagen:**

- 1 Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts – Grundlagen für den Beteiligungsprozess
- 2 Plan: Fortschreibung des Zentren- und Märktekonzepts - Zonierung