Gemeinde Allmendingen

Einzelhandel in Allmendingen

Konzeptpapier zur Fortschreibung
Einzelhandelskonzept 2026

Neuausrichtung und Konkretisierung der Entwicklungsziele

Auftraggeber:

Gemeinde Allmendingen
Vertreten durch:
Bürgermeisteramt
Hauptstraße 16
89604 Allmendingen

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A
70178 Stuttgart
T 0711 - 255 09 55 - 0
info@studiostadtlanschaften.de

– Arbeitsstand: 09. November 2026 –

Inhalt

1. Anlass der Fortschreibung 3
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen 4
2.1 Rechtliche Vorgaben **4**
2.2 Raumordnung **4**
3. Definition zukünftiger Entwicklungsziele 4
3.1 Qualitative Defizite in der Versorgungsstruktur **5**
3.2 Quantitative Defizite / VK-Flächenbedarf in der Standortgemeinde **5**
3.3 Standortpotenziale zur Realisierung des VK-Flächenpotenzials **6**
4. Konsequenz 6

1. Anlass der Fortschreibung

Der Einzelhandel befindet sich insbesondere in kleinen Gemeinden und ländlichen Regionen weiterhin in gravierendem Wandel mit für die Gemeinden einschneidenden Veränderungen und Folgen. Die Aufgabe klassischer inhabergeführter Geschäfte, die für die Funktion und Belebung der Ortsmitte rückblickend beitrugen, führt verstärkt zur strukturellen und funktionalen Veränderung des Ortskerns, zum Verlust von wichtigen Nahversorgungsangeboten, aber gleichzeitig auch zu einem verstärkten Kaufkraftabfluss. Diese Gegebenheiten sind Anlass, die bisherige Entwicklungsperspektive und die Ziele des Einzelhandelskonzepts zu überprüfen und neu auszurichten.

Die Gemeinde Allmendingen hat bereits im Jahr 2011 eine Entwicklungsplanung „Einzelhandel in Allmendingen“ für die Gesamtgemeinde erstellen lassen, die neben Zielen zur Sicherung der Einzelhandelsstruktur in der Ortsmitte, den Bedarf eines Ergänzungsstandorts „Marienstraße“ funktional und städtebaulich begründet hat.

Mit der Fortschreibung 2016 wurden die Entwicklungsziele dahingehend konkretisiert, dass auf einer aktualisierten Bestandsaufnahme eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs für die Ortsmitte und den Ergänzungsstandort sowie die Definition zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente über eine ortspezifische Sortimentsliste erfolgte.

Die Einzelhandelsentwicklungsplanung zur Sicherung der Versorgungsstruktur sollte mit den räumlichen Bausteinen zentraler Versorgungsbereich und Ergänzungsstandort “Marienstraße“ sowie der Definition einer Sortimentsliste die städtebauliche Begründung für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels bilden. Sie stellt bisher mit der Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Jahr 2016 insoweit ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Folglich wurde bei der Bebauungsplanaufstellung relevanter Planbereiche außerhalb der definierten Versorgungsbereiche in festzusetzenden Gewerbegebieten die Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandels ausgeschlossen.

Das Einzelhandelskonzept 2016 zeigt in Kapitel 6.6 Standortpotenziale sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als auch am Ergänzungsstandort Marienstraße auf. Bis heute, also 10 Jahre nach Fassung des Einzelhandelskonzepts Fortschreibung 2016 ist es nicht gelungen die aufgezeigten oder auch alternative Flächenpotenziale zu aktivieren.
Damit ist es aber auch nicht gelungen, ein angemessenes Flächenangebot nach dem Bedarf für eine, der Gemeindegröße und Kaufkraft

adäquate Nahversorgungsstruktur tatsächlich zu realisieren und damit die Versorgungsstruktur in der Gemeinde dauerhaft zu sichern.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Vorgaben

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.
Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (i.d.R. ab 1.200 m^2 Geschossfläche) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Es ist dabei zu belegen, dass dabei keine raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen wie schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt entstehen.
Weitere Standorte für zukünftige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind in der Gemeinde nicht vorgesehen.

In den Baugebieten nach §§ 2 – 9 BauNVO, insbesondere in Misch- und Gewerbegebieten oder in unbeplanten Gebieten nach § 34 BauGB, sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, i.d.R. nicht großflächige Betriebe bis max. 1.200 m^2 Geschossfläche, die keines Sondergebietsfestsetzung nach § 11 BauNVO bedürfen. Die Regelungen des Einzelhandelskonzepts zielen insbesondere auf solche Betriebe und Anlagen.

2.2 Raumordnung

Auch das Regionale Einzelhandelskonzept Donau-Iller 2014 erkennt den Bedarf zur Aufrechterhaltung eine Nahversorgungsstruktur in nicht zentralen Orten / Kleinzentren und implementiert eine Ausnahmeregelung für das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel dahingehend, dass Betriebe mit maximal 1.200 m^2 Gesamtverkaufsfläche in Kleinzentren grundsätzlich möglich sind, die wiederum eine Sondergebietsfestsetzung bedürfen.

3. Definition zukünftiger Entwicklungsziele

Die bisherige Zielsetzung ist davon ausgegangen, dass eine räumliche Steuerung von Einzelhandelbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den definierten Versorgungsbereich und den Ergänzungsstandort die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde stärkt. Es ist mittlerweile jedoch zu erkennen, dass fehlende Möglichkeiten der Flächenaktivierung sowie die räumliche Nähe zu bestehenden Einzelhandelsangeboten die notwendige Ergänzung des Einzelhandelsangebots in Allmendingen hemmen.

3.1 Qualitative Defizite in der Versorgungsstruktur

Gleichzeitig ist jedoch ein Mangel bestimmter Nahversorgungsangebote im ergänzenden Supermarkt- und insbesondere Discountbereich festzustellen. Heute bieten unterschiedliche Märkte eine synergetische Wettbewerbssituation, die die Versorgungssituation wesentlich verbessern könnte und sich eben nicht unbedingt schädlich auf das gemeindliche Nahversorgungsangebot auswirkt. Das innerörtliche Lebensmittelhandwerk deckt dabei den täglichen Bereich ab und wird schon stark durch mobile zeitbegrenzte Verkaufsstellen (Markt, Verkaufsmobil) ergänzt.

3.2 Quantitative Defizite / VK-Flächenbedarf in der Standortgemeinde

Das heutige Versorgungsangebot, insbesondere im Segment der Nahversorgung mit dem Hauptsortiment der Nahrungs- und Genussmittel, ist auf ein geringes Angebot des Lebensmittelhandwerks, einem temporären mobilen Marktangebot in der Ortsmitte entlang der Hauptstraße sowie auf den Vollsortimenter am Ergänzungsstandort begrenzt.

Das nach einschlägigen Kriterien zu ermittelnde Flächenpotenzial der Gemeinde stellt sich überschlägig jedoch wie folgt dar:

Bevölkerung:

Einwohner Allmendingen	4.899 EW
Einwohner Altheim (Nahbereich)	593 EW
Summe	5.492 EW

Sortimentsbezogenes Kaufkraftpotenzial:

Sortimentskaufkraft pro Kopf /a	3.000 EUR

Umsatzdichte im Handel:

Flächenproduktivität /a	4.000 – 6.000 EUR

Ortsgebundenes Kaufkraftpotenzial:
5.492 EW x 3.000 EUR = 16.476.000 EUR

verträgliches Verkaufsflächenpotenzial:
16.476.000 EUR / 5.000 EUR/m^2 = 3.295,2 m^2

Freie Flächenpotenziale:
abzüglich Bestands-VK
3.295 m^2 – (1.450$_{(Ergänzungsstandort)}$ + 500$_{(Ortsmitte/sonstige)}$) m^2 = 1.345 m^2

Im weiteren Verfahren sind die Annahmen anhand einer vertiefenden Bestandsaufnahme zu verifizieren.

Die überschlägige Ermittlung begründet jedoch die bisherige Annahme und das Ziel, weitere Einzelhandelsangebote in der Gemeinde anzusiedeln.

3.3 Standortpotenziale zur Realisierung des VK-Flächenpotenzials

Nachdem die im bisherigen Einzelhandelskonzept 2016 aufgezeigten Flächenpotenziale innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereichs sowie am Ergänzungsstandort Marienstraße weder bisher noch absehbar auch weiterhin nicht der beabsichtigten Nutzung als (ergänzende) Einzelhandelsstandorte zur Verfügung stehen, ist eine mittelfristige Realisierung eines weiteren notwendigen und verträglichen Einzelhandelsangebots nicht zu erwarten.

4. Konsequenz

Um jedoch die Einzelhandelsversorgung, insbesondere im Nahversorgungsbereich aufrecht zu erhalten und für die Wohnbevölkerung angemessen zu verbessern, soll das räumliche Entwicklungsziel zur Einzelhandelsentwicklung auf die Ortslage geöffnet werden.

Zukünftig sollen folglich, soweit planungsrechtlich und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auch außerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs und außerhalb des Ergänzungsstandorts Marienstraße zugelassen werden können.

Die Gemeinde wird dieses Entwicklungsziel, soweit es durch späteren Beschluss des noch weiter auszuarbeitende Einzelhandelskonzepts 2026 bestätigt wird, als Grundlage der zukünftigen Bauleitplanung anwenden.

aufgestellt:
Stuttgart, den 09.11.2026
Studio Stadtlandschaften