Gemeinde Allmendingen

Amt: Hauptamt

Sachbearbeiterin: Frau Dietz

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.11.2026

TOP 6: Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2026 Beratung und Beschlussfassung

Erläuterung

Sachverhalt

Für die Gemeinde Allmendingen stellt sich weiterhin eine wesentliche Aufgabe in der Sicherung der Versorgungsstruktur für die Bevölkerung (Grundversorgung). Veränderungen im Einzelhandel führen weiterhin auch zu spürbaren Veränderungen im Ortskern, zum Verlust von wichtigen Nahversorgungsangeboten, aber gleichzeitig auch zu einem verstärkten Kaufkraftabfluss.

Zur Sicherung einer einerseits wirtschaftlich tragfähigen aber ebenso städtebaulich verträglichen Versorgungssituation hat die Gemeinde Allmendingen bereits 2011 eine Einzelhandelsentwicklungsplanung „Einzelhandel in Allmendingen“ erstellt und Ziele sowie Maßnahmen formuliert. Neben Zielen zur Sicherung der Einzelhandelsstruktur in der Ortsmitte, wurde dort der Bedarf eines Ergänzungsstandorts „Marienstraße“ funktional und städtebaulich begründet.

Mit der Fortschreibung 2016 wurden die Entwicklungsziele dahingehend konkretisiert, dass auf einer aktualisierten Bestandsaufnahme eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs für die Ortsmitte und für den Ergänzungsstandort sowie die Definition zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente über eine ortspezifische Sortimentsliste erfolgen konnte.
Mit dem Beschluss zum Einzelhandelskonzept 2016 durch den Gemeinderat stellt dieses ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Mit der Fortschreibung/Neuausrichtung der Ziele zum Einzelhandelskonzept 2026 soll das Konzept der räumlichen Konzentration auf den definierten Versorgungsbereich und den Ergänzungsstandort dahingehend geöffnet werden, Einzelhandel zukünftig allgemein in der Ortslage zuzulassen. Der Bedarf weiterer Einzelhandelsangebote ist gegeben und ergibt sich auch aus der potenziellen Kaufkraft der Gemeindegröße mit ihrem Nahbereich, um dauerhaft eine adäquate Versorgungsstruktur zu erhalten. Dieses Entwicklungsziel ist mit Flächenbedarfen verbunden, die nunmehr durch die Erweiterung des räumlichen Zulässigkeitsbereichs auf die Ortslage verfolgt wird, nachdem eine Ansiedlung in den bisher vorgesehenen Bereichen

(Versorgungsbereich und Ergänzungsstandort) nicht erfolgreich war und absehbar auch nicht realistisch ist.

Mit der Änderung des Einzelhandelskonzepts 2026 soll das potenzielle Flächenangebot für Standorte des Einzelhandels, insbesondere zur Nahversorgung, grundsätzlich erweitert werden, um die bisher nicht gelungene Ansiedlung entsprechender Einzelhandelseinrichtungen zu ermöglichen. Eine Öffnung erstreckt sich dann auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bereiche von Misch- und Gewerbegebieten bzw. auf unbeplante Innenbereiche im Anwendungsbereich des § 34 BauGB vergleichbarer Gebietstypik.

Die Neuausrichtung der Einzelhandelsentwicklung ist in beigefügtem Konzeptpapier zum Einzelhandelskonzept 2026 dargestellt und bildet die Grundlage der Fortschreibung. Der Entwurf des Einzelhandelskonzepts 2026 soll mit einer aktualisierten Bestandsaufnahme und der Begründung der geänderten Entwicklungsziele ausgearbeitet werden und dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung in einer nächsten Sitzung eingebracht werden.

Soweit der Gemeinderat der grundsätzlichen Fortschreibung und Neuausrichtung der Entwicklungsziele zustimmt, bilden die Ziele der räumlichen Öffnung des Zulässigkeitsrahmens für Einzelhandelseinrichtungen bzw. -betriebe auf die Ortslage – unter Berücksichtigung der weiteren planungsrechtlichen Anforderungen – nunmehr die Planungsgrundlage zur Anwendung und gegebenenfalls Änderung entsprechender Bauleitplanverfahren.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zu einem Einzelhandelskonzept 2026 mit der Neuausrichtung der städtebaulichen Entwicklungsziele bezüglich der räumlichen Öffnung für Einzelhandelsbetriebe auf die gesamte Ortslage und unter Berücksichtigung der weiteren planungsrechtlichen Anforderungen der Gebietstypik.
2. Der Gemeinderat beschließt zudem, die avisierten Entwicklungsziele zukünftigen Bauleitplanungen zugrunde zu legen und aktuelle Bebauungsplanaufstellungsverfahren bzw. Bebauungsplanänderungsverfahren unter diesen Voraussetzungen voranzutreiben.

Der Vorlage liegen folgende Unterlage bei:
– Konzeptpapier zum Einzelhandelskonzept 2026, Stand 09.11.2026

aufgestellt: 09.11.2026
Studio Stadtlandschaften/ms