



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern 2026

Entwurf für die Offenlage



Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 12. Oktober 2026

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Geschäftsführer:

Prof. Dr. Donato Acocella

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau

HRB: 723138



0. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Ostfildern verfolgt seit 2013 ein Einzelhandelskonzept, das am 23.10.13 vom Gemeinderat beschlossen wurde. 2022/ 23 erfolgte die Vorbereitung der Fortschreibung. Diese beruht auf einem Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern,
Nürnberg/ Dortmund/ Lörrach, 16. Februar 2023 - redaktionell überarbeitet
28. September 2026

Dieses Gutachten dient als Begründung des vorliegenden Konzeptes.

Das Einzelhandelskonzept besteht aus

- den Zielen, die durch dieses Konzept erreicht werden sollen,
- der Sortimentsliste, in der nach der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente unterschieden wird,
- den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und dem auf diesen basierenden Standortkatalog sowie
- der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.10.26 die Offenlage dieses Konzeptes beschlossen.

Nach der Offenlage werden die eingegangenen Anregungen einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abzuleitenden Konsequenzen gewertet.

Im Anschluss ist ein Beschluss des *endgültigen* Einzelhandelskonzeptes durch den Gemeinderat vorgesehen. Mit diesem Beschluss wird das Konzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, dessen Ergebnis bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Es wird nach Abschluss des Beteiligungs- und Abwägungsverfahrens durch Beschluss des Gemeinderats als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben höherrangiger Planungen, wie insbesondere die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sind



seine Aussagen als abwägungserheblicher Belang in die eigenständige Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen und zu berücksichtigen. Die Zulässigkeit konkreter Einzelvorhaben bestimmt sich ausschließlich nach dem jeweils einschlägigen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; das Konzept ersetzt weder die Einzelfallprüfung noch die für einen Bebauungsplan erforderliche städtebauliche Begründung.

Über die vorgenannten verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung hinaus befasst sich die räumliche Steuerung des Einzelhandels des Konzepts aber nicht nur mit dem großflächigen Einzelhandel.

Ein wichtiges Ziel des Konzeptes ist es, eine Vielzahl im Einzelfall verträglicher Vorhaben, die in der Summe aber städtebaulich nicht erwünschte Wirkungen erzeugen, zu vermeiden.



1. ZIELKATALOG

Mit dem Einzelhandelskonzept sollen folgende Ziele erreicht werden (vgl. Gutachten, Kap. 6):

- Erhaltung des Polyzentralen Versorgungssystems
- Erhaltung und ggf. Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen
- Sicherung der hohen Nah-/ Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhauser Park
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen der weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereiche
- Erhaltung und ggf. Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen - insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Nellingen
- Erhaltung und Stärkung der Identität der zentralen (Versorgungs-)Bereiche - insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen
- Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) und Entscheidungssicherheit

Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen.



2. SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben dient die folgende Sortimentsliste (vgl. Gutachten, Kap. 8.1).

Sortimentsliste Ostfildern

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastelartikel • Bekleidung aller Art und Zubehör • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör • Elektrogroßgeräte • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas/ Porzellan/ Keramik • Haus-/ Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck • Musikinstrumente und Zubehör • Optik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte, Campingartikel • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör	

Quelle: Büro Dr. Acocella, Tab. 12

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.



Ausnahmeregelung Getränkemarkte

Hintergrund: Getränke werden bisweilen nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. Ein solches Herauslösen ist zwar nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Dies gilt aber nicht für einen klassischen Wein-/ Spirituosenhandel. Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment wäre auch deshalb problematisch, weil damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet würde. Deshalb gilt die folgende Ausnahmeregelung, die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt, die Zuordnung des Sortiments Nahrungs-/ Genussmittel als nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevant aber nicht insgesamt in Frage stellt.

Definition: Getränkemarkte sind Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortiment überwiegend aus alkoholfreien und alkoholischen Getränken besteht und deren Betriebs- und Verkaufsform auf den Verkauf in Mehrflaschengebinden, Kästen oder vergleichbaren Transportgebinden ausgerichtet ist.

Ausnahmeregelung: Getränkemarkte können außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise wie Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment behandelt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung zu erwarten sind. Dementsprechend sind sämtliche zentrenrelevanten Randsortimente (einschließlich einzeln angebotenen Getränken) außer Getränken in Kisten/ Gebinden auf maximal 3% der realisierten Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Die Ausnahme gilt nicht für einen überwiegend auf Wein, Spirituosen oder hochwertige Einzelflaschen ausgerichteten Fachhandel; dieser ist dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzuordnen.



3. GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben gelten die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Gutachten, Kap. 8.2).

Grundsatz 1:

Zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen

a) zentraler Versorgungsbereich Nellingen:

Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig - auch großflächig.

b) sonstige zentrale (Versorgungs-)Bereiche:

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten regelmäßig zulässig (standortgerechte Dimensionierung).
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung zulässig (vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Nellingen).

c) Ausnahme sonstige integrierte Lagen:

- Nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.

d) Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente bis max. 3% der Gesamtverkaufsfläche und insgesamt max. 350 m² Verkaufsfläche zulässig.

Grundsatz 2:

Nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte).

- Vornehmlich an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten (einschließlich Gewerbegebieten, in denen sich bereits Einzelhandelsbetriebe finden).
- Für großflächigen Einzelhandel sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten.
- In den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Flächenverfügbarkeit und Sinnhaftigkeit beachten.
- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.
- Prognoseergebnis berücksichtigen.



Der folgende Standortkatalog zeigt zusammenfassend, welche Vorhaben an welchen Standorten in Abhängigkeit von der Zentrenrelevanz und der Größe der ansiedlungs- bzw. erweiterungswilligen Betriebe angesiedelt und erweitert werden können.

Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Nellingen						
sonstige zentrale (Versorgungs-)Bereiche		LM-Betrieb/ standort-gerechte Dimension	standort-gerechte Dimension			
sonstiger integrierter Standort	standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb/ standort-gerechte Dimension				
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		max. 3% zentrenrelevante Randsort., max. 350 m ²	
nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-)Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an Einzelh.-geprägten Standorten; max. 3% zentrenrel. Randsort., max. 350 m ²	

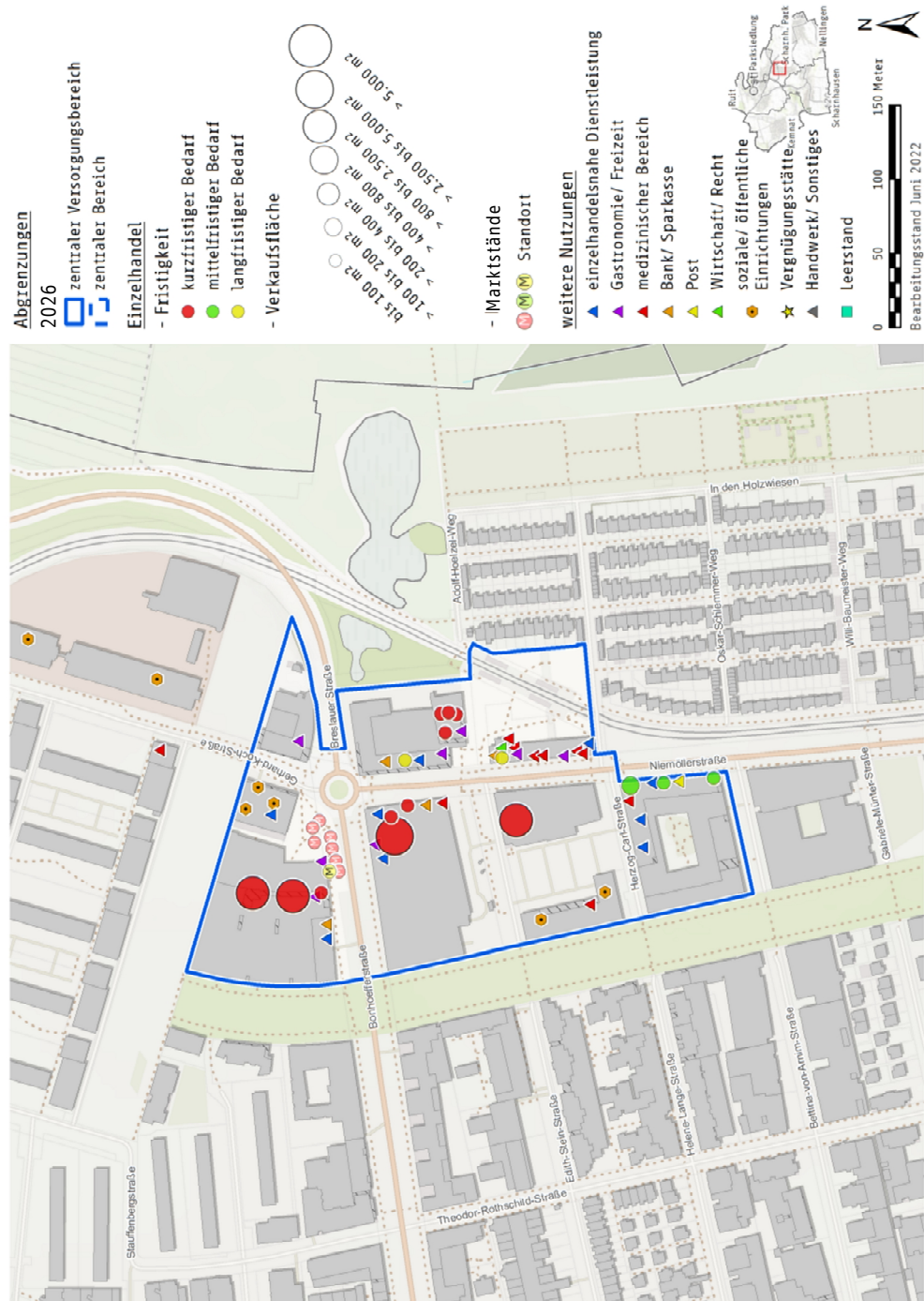
- entspricht grundsätzlich dem Konzept
- ggf. konzeptkonform nach Prüfung
- gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben
- vorrangig an durch Einzelhandel geprägten Standorten
- widerspricht dem Konzept grundsätzlich

Quelle: Büro Dr. Acocella, Tab. 13

Die in einem Vorhaben vorgesehene Sortiments- und Flächenaufteilung ist im Genehmigungsverfahren zeichnerisch und tabellarisch nachzuweisen.

Die folgende Karte zeigt den zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park (vgl. Gutachten, Kap. 8.3.2).

Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park

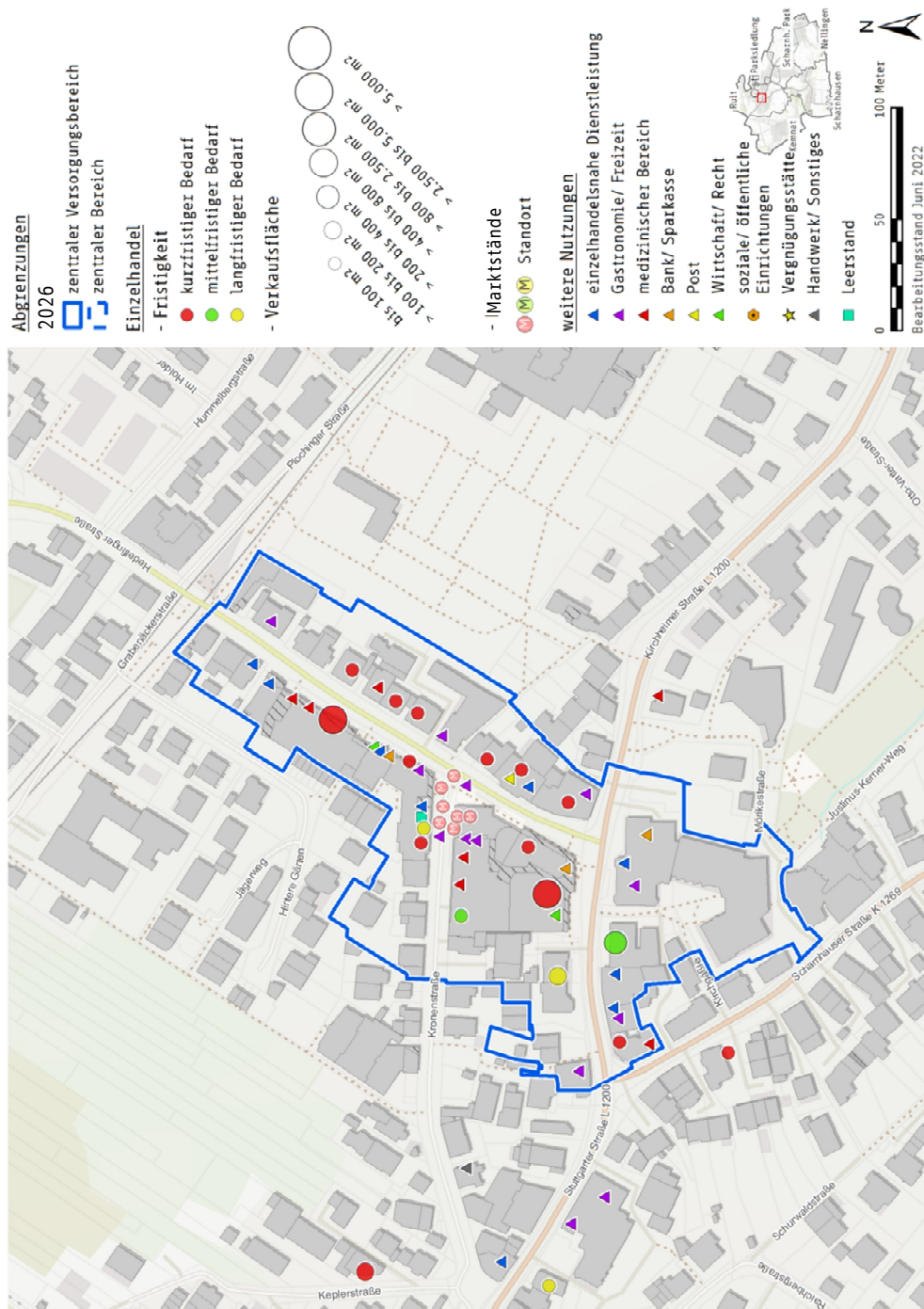


Quelle: Büro Dr. Acocella, Karte 14



Die folgende Karte zeigt den zentralen Versorgungsbereich Ruit (vgl. Gutachten, Kap. 8.3.3).

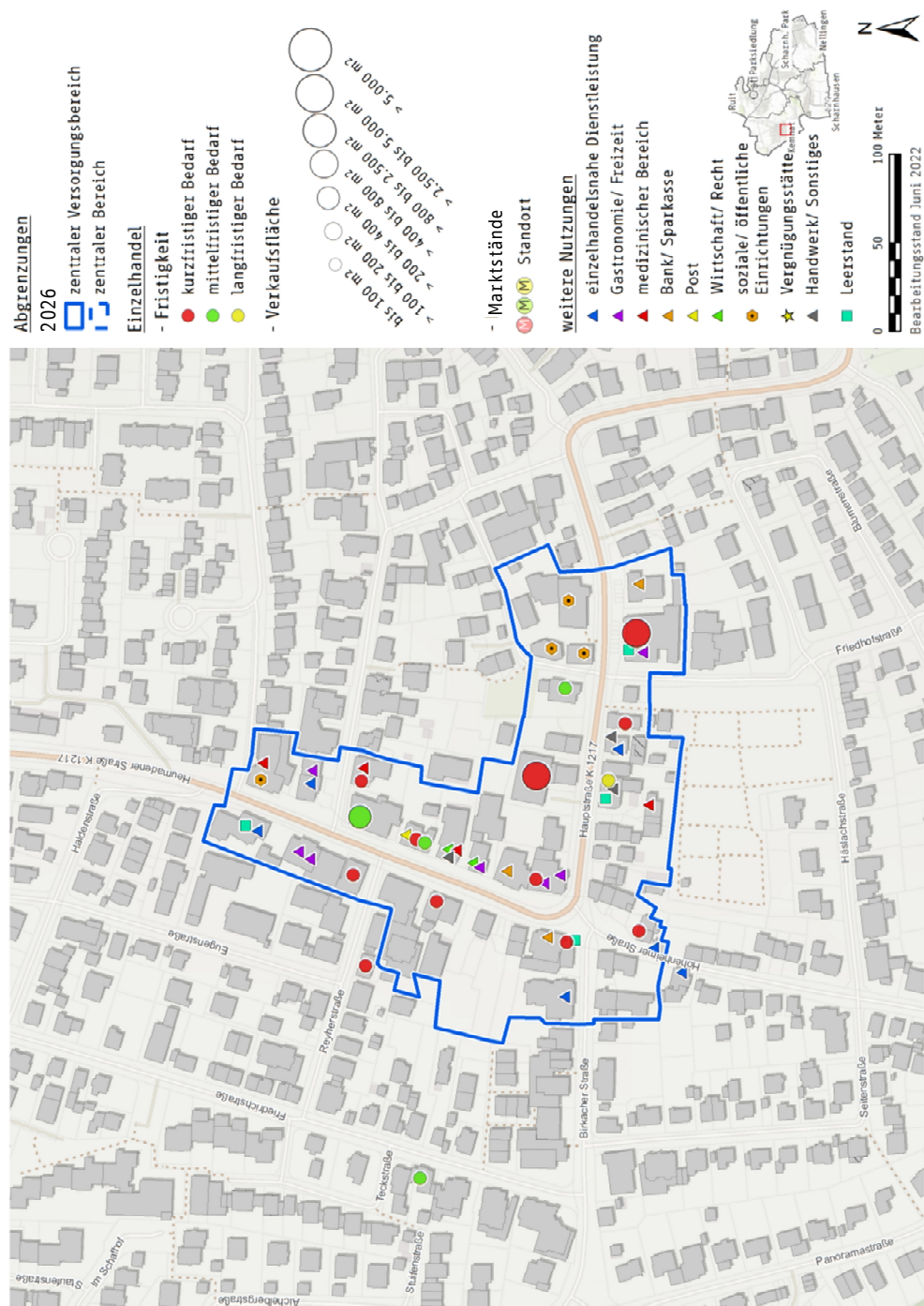
Zentraler Versorgungsbereich Ruit



Quelle: Büro Dr. Acocella, Karte 15

Die folgende Karte zeigt den zentralen Versorgungsbereich Kemnat (vgl. Gutachten, Kap. 8.3.4).

Zentraler Versorgungsbereich Kemnat



Quelle: Büro Dr. Acocella, Karte 16

Die folgende Karte zeigt den zentralen Bereich Parksiedlung (vgl. Gutachten, Kap. 8.3.5).

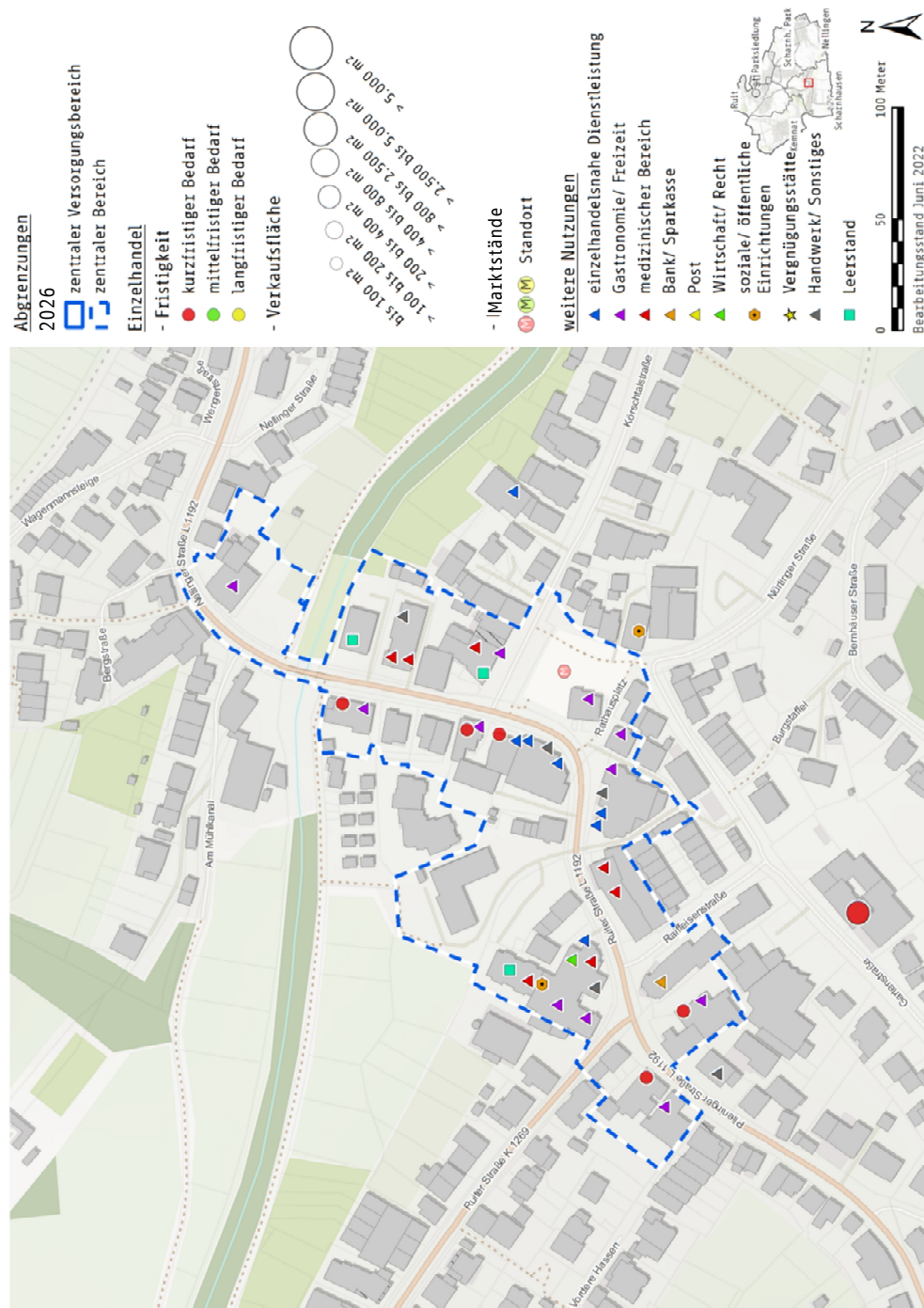
Zentraler Bereich Parksiedlung



Quelle: Büro Dr. Acocella, Karte 17

Die folgende Karte zeigt den zentralen Bereich Scharnhausen (vgl. Gutachten, Kap. 8.3.6).

Zentraler Bereich Scharnhausen



Quelle: Büro Dr. Acocella, Karte 18



5. FESTSETZUNGSTYPEN FÜR GEWERBLICH GEPRÄGTE STANDORTE

Im Grundsatz lassen sich folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8, 9 BauNVO) unterscheiden (Gutachten, Kap. 8.4.3):

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 3% der Verkaufsfläche zulässig.*
Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)¹. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
5. **Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

¹ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.