

Vorlage

116/2026

**Fachbereich 3 Planung, Baurecht
und Liegenschaften**

Geschäftszeichen: FB 3/Scw/Jia
12.08.2026

Ältestenrat	14.09.2026	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	23.09.2026	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	07.10.2026	öffentlich	Beschluss

Thema

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Ostfildern - Offenlagebeschluss

- Kenntnisnahme des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ostfildern

- Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag

- I. Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern 2026 des Büros Dr. Acocella vom 26.08.2026 wird zur Kenntnis genommen.
- II. Die Verwaltung wird beauftragt, das „Gutachten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern“ sowie das Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern 2026 im Internet zu veröffentlichen und als eine andere leicht zugängliche Art zur Verfügung zu stellen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planauslage zu benachrichtigen und zu beteiligen.

Bolay
Oberbürgermeister

Andreas Rommel
Erster Bürgermeister

Michael Lübke
Bürgermeister

Stefan Rothe
Fachbereichsleitung

Erläuterungen

I. Ausgangslage und Anlass zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Die Einzelhandelssituation und deren Entwicklungsmöglichkeiten in Ostfildern werden durch die Lage im Großraum Stuttgart sowie durch die relativ kleinteiligen (Siedlungs-)Strukturen mit sechs Stadtteilen mit jeweils einem Zentrum geprägt. Die Sicherung und Weiterentwicklung einer städtebaulich verträglichen Einzelhandelsstruktur stellt dabei eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung dar.

Mit dem Gutachten zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012, das im Jahr 2013 vom Gemeinderat beschlossen wurde (Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern des Büros Dr. Acocella vom 12.10.2012) verfügt die Stadt bereits über eine Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels. Die Rahmenbedingungen haben sich seither jedoch wesentlich verändert. Der zunehmende Onlinehandel, die Auswirkungen der Corona-Pandemie, steigende Energiepreise und der Digitalisierungsschub stellen den stationären Einzelhandel vor neue Herausforderungen.

Vor diesem Hintergrund wurde das bestehende Einzelhandelskonzept überprüft und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen und veränderten Rahmenbedingungen fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde das Büro Dr. Acocella beauftragt. Ziel ist es, die wohnortnahe Versorgung langfristig zu sichern, bestehende Zentren und Gewerbestandorte zu stärken und zu schützen sowie eine ausgewogene und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Einzelhandels zu gewährleisten.

Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen sind in der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern“ vom 16.02.2023 (Anlage 1) zusammengefasst. Im Rahmen der Stadtentwicklungsdiskussion wurden diese Ergebnisse dem Gemeinderat bereits im April 2023 nicht öffentlich präsentiert und zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Auf Grundlage dieser Untersuchungen und Analysen wurden im Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern 2026 (Anlage 2) die maßgeblichen Ziele, Grundsätze und Handlungsempfehlungen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels herausgearbeitet.

Mit dem vorliegenden Beschlussantrag soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eingeleitet werden. Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden anschließend geprüft und in die weitere Bearbeitung des Konzeptes aufgenommen.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wird das Einzelhandelskonzept dem Gemeinderat zur Beschlussfassung als städtebauliches Entwicklungskonzept vorgelegt. Mit diesem Beschluss wird es künftig eine wichtige Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung sowie für die Beurteilung und Steuerung von Einzelhandelsvorhaben darstellen. Darüber hinaus kann es als Grundlage dienen, bestehende Bebauungspläne hinsichtlich ihrer einzelhandelsbezogenen Festsetzungen zu überprüfen und bei Bedarf an die künftigen Ziele der Einzelhandelsentwicklung anzupassen.

II. Inhalt und wesentliche Bestandteile der Fortschreibung

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzept aus 2023 „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern“ (Anlage 1) analysiert auf Grundlage des Gutachtens zum Einzelhandelskonzeptes von 2012 die zwischenzeitliche Entwicklung des Einzelhandels sowie die örtlichen Rahmenbedingungen. Auf dieser Basis wurde das vorliegende „Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern 2026“ (Anlage 2) als Grundlage für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Ostfildern abgeleitet.

Die dem Gutachten von 2023 zugrunde liegenden Datenerhebungen und Bestandsaufnahmen beziehen sich auf den damaligen Erhebungszeitraum und bilden daher den zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Stand ab.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens aus dem Jahr 2023 wurden die relevanten Akteure einbezogen. Hierzu fand unter anderem am 28.07.2022 ein Workshop mit Schlüsselunternehmen und Verbänden statt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen wurden in die gutachterliche Bearbeitung sowie in die Entwicklung der Empfehlungen einbezogen.

Die wesentlichen Empfehlungen zur künftigen Steuerung des Einzelhandels sind in Kapitel 8 des Gutachtens aus dem Jahr 2023 zusammengefasst. Sie bilden die fachliche Grundlage für das vorliegende Einzelhandelskonzept 2026.

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2026 wurde ergänzend eine Ausnahmeregelung für Getränkemärkte aufgenommen und näher konkretisiert. Hintergrund ist der zwischenzeitlich festgestellte Bedarf, die bestehenden Regelungen für diese Einzelhandelsform zu präzisieren und zugleich eine angemessene Berücksichtigung entsprechender Vorhaben zu ermöglichen.

III. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung schlägt vor, den vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes 2026 zunächst einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu unterziehen. Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend geprüft und ausgewertet. Soweit erforderlich, wird der Entwurf auf dieser Grundlage angepasst.

Das überarbeitete Einzelhandelskonzept 2026 soll dem Gemeinderat anschließend zur abschließenden Beschlussfassung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorgelegt werden.

Anlagen

1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern vom 16.02.2023 (redaktionell überarbeitet am 28.09.2026)
2. Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern 2026 (Entwurf für den Offenlagebeschluss) vom 26.08.2026

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| ☐ Haushaltsmittel | ☐ Ermächtigungsübertragung |
| ☐ Überplanmäßige Auszahlungen | ☐ Außerplanmäßige Auszahlungen |
| ☐ Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja ☒ Nein ☐