

# Beschlussvorlage



Amt für Stadtentwicklung

Vorlage-Nr.: 2025/0171

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	19.01.2026	öffentlich

## Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts - Vorstellung der Inhalte und Beschluss zur öffentlichen Beteiligung

---

### Kurzfassung:

Das bestehende Einzelhandelskonzept aus 2020 wurde vom Büro Stadt+Handel überarbeitet und auf einen aktuellen Daten- und Rechtsstand gebracht. Nun sollen die Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Berichtsentwurf beteiligt werden.

### Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden zur Kenntnis genommen
2. Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird gebilligt.
3. Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird öffentlich ausgelegt sowie den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Anhörung vorgelegt.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger	
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	
<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl. Höhe:	
<input checked="" type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
<b>Personalmehraufwand:</b>		<b>Zusätzliche Personalstellen:</b>	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b>Gäste/Sachverständige/r:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
		<input type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:		Frau Katrin Stellmach (Stadt+Handel)	
Einladung durch:		Herrn Dobner	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Johannes Lang	06.01.2026	Zustimmung	24.06.19	BUA 2019/2012	Vorberatung
Eva-Britta Wind	06.01.2026	Zustimmung	28.09.20	GR 2020/0168	Öffentliche Beteiligung
Ingo Beremann	07.01.2026	Zustimmung	01.03.21	GR 2021/0013	Beschluss des Einzelhandelskonzepts

Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.

### Sachdarstellung:

Das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Laupheim, welches im Jahr 2020 erstellt und zu Beginn des Jahres 2021 durch den Gemeinderat beschlossen wurde, wurde turnusgemäß überprüft und die Inhalte entsprechend fortgeschrieben. Hierfür wurde wieder das Büro Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH aus Karlsruhe beauftragt. Im Fokus der Fortschreibung stand dabei die Überprüfung der Wirksamkeit der getroffenen Regelungen, die Dokumentation von Veränderungen in den einzelnen Bereichen sowie die Anpassung an geänderte rechtliche Rahmenbedingungen. Zudem ist die Übernahme des Zentralen Versorgungsbereichs in die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans geplant, weshalb eine vorherige Kontrolle und ggf. Anpassung geboten war, um die Darstellung entsprechend begründen zu können.

Ein Einzelhandelskonzept verfolgt die Aufgabe, den lokalen Einzelhandel zu stärken und eine nachhaltige, bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, in dem die Entwicklungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel definiert werden. Dabei steht der Schutz der Innenstadt sowie deren Weiterentwicklung als attraktiver Aufenthaltsort mit entsprechender Frequenz im Vordergrund. Fehlentwicklungen, z. B. durch Schaffung von Konkurrenzangeboten am Siedlungsrand oder ein Überangebot an bestimmten Warengruppen, sollen so verhindert werden. Das Einzelhandelskonzept ist nach Beschluss des Gemeinderates als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verstehen und besonders in der Abwägung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Es dient zudem als Grundlagenpapier für die Prüfung von Ansiedlungsanfragen (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Laupheim.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erfolgt im vorgeschlagenen Rhythmus von fünf Jahren. Zudem entstand das erstmalige Einzelhandelskonzept 2021 noch voll in den Auswirkungen der Corona-Pandemie, weshalb nun die Aktualisierung erfolgt. Für die Fortschreibung wurde vom Büro Stadt+Handel wieder eine Vor-Ort-Erhebung der Betriebe vorgenommen, um feststellen zu können, was sich seit dem Jahr der erstmaligen Aufstellung verändert hat. Außerdem konnten sich Händlerinnen und Händler wieder im Rahmen einer Online-Umfrage beteiligen. Neben den Erhebungen vor Ort wurden auch zahlenbasierte Aussagen überarbeitet und mit neuen Daten unterfüttert. Hierzu zählen u. a. die einzelhandelshandelsrelevante Kaufkraft sowie die Zentralität.

Im Ergebnis wird deutlich, dass die Zahl der Betriebe in den einzelnen Zentren von 130 auf 119 zurückgegangen ist. Damit einher geht ein Rückgang der Verkaufsfläche um rund 4.100 m<sup>2</sup>, was u. a. auf die Betriebsschließungen Feneberg, KiK und Marco Moden zurückzuführen ist. Die potentielle Kaufkraft steigt um 20,1 % ebenso wie der Umsatz um 19,8 %. Da der Umsatz weniger zugelegt hat, als die Kaufkraft, sinkt die Kaufkraftkennziffer von 108 auf 107 (zum Vergleich: Baden-Württemberg 105, Deutschland 100). Die Zentralität bleibt weiterhin bei 98 %. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass die Zentralität je nach Warengruppe stark variiert.

Positiv hervorzuheben ist, dass der Großteil der Verkaufsflächen in Laupheim überwiegend städtebaulich integriert ist. Damit wird vor allem in der Kernstadt im Nahversorgungsbereich fast überall eine fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet. In Ober- und Untersulmetingen wird durch das geplante Nahversorgungszentrum zukünftig ebenfalls eine gute Nahversorgung möglich sein. Insbesondere bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik erreicht Laupheim eine Zentralität von 118 bzw. 133, wodurch Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland sowie eine vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft gewiss sind. Laupheim kommt damit in diesen Bereichen seiner mittelzentralen Funktion nach. Im mittelfristigen sowie langfristigen Bedarfsbereich liegt in Laupheim ein Kaufkraftabfluss vor. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden außerdem die übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Laupheim überprüft und die Entwicklungsperspektiven auf das Zieljahr 2030 fortgeschrieben.

Im Kernstück des Einzelhandelskonzept erfolgten die größten Anpassungen. Hier wurden teilweise die Zentren bzw. Versorgungsbereiche angepasst. Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadtzentrum Laupheim ist nun räumlich exakter abgegrenzt. Hierbei ist ein Teil der Langen Straße aus dem Umgriff entfallen, da keine nennenswerte Einzelhandelsstruktur vorhanden ist. Der ZVB enthält nun weitere Standortabgrenzungen: Hauptlage, Erweiterte Hauptlage, Nebenlage, Ergänzungsbereiche.

Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Biberacher Straße wurde um den Bereich Mittelstraße 49 mit den dahinterliegenden Platzsituationen vergrößert. Mit Blick auf die Entwicklungen im Bereich Hotel Post / DRK wurde zudem eine potentielle Erweiterungsfläche als Ergänzungsbereich vorgemerkt. Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Kaufland, der Nahversorgungsstandort Erwin-Rentschler-Straße, der Nahversorgungsstandort Ulmer Straße, der Nahversorgungsstandort Neustadt Allee, der Nahversorgungsstandort Obersulmetinger Straße sowie der Sonderstandort „Neue Welt“ bleiben nahezu unverändert im Einzelhandelskonzept enthalten.

Neu im Konzept wird der Nahversorgungsstandort Biberacher Straße rund um das Fachmarktzentrum (Echt Biomarkt, dm-drogerie markt, Takko Fashion, DEICHMANN) und den ALDI-Markt. Er dient weitestgehend der Nahversorgung des südlichen Stadtteils und wird daher entsprechend im Konzept berücksichtigt.

Die Laupheimer Sortimentsliste wird nur sehr behutsam angepasst bzw. ergänzt und orientiert sich weiterhin an den Vorgaben des Regionalplans Donau-Iller.

Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange soll der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Laupheim nun vorgelegt werden. Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept-Entwurf können dann innerhalb einer angemessenen Frist abgegeben werden. Diese werden geprüft und entsprechend abgewogen. Anschließend wird das fortgeschriebene Konzept dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind Kosten in Höhe von 19.080 € netto angefallen.

#### **Anlagen:**

Berichtsentwurf Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Laupheim