per E-Mail: glock@magstadt.de
marquard@doldemayen.de; r.schneider@arp-stuttgart.de

Anlage 10 - öffentlich

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH

Gemeinde Magstadt
Herrn Bürgermeister Glock
Marktplatz 1
71106 Magstadt

UNSER ZEICHEN	DURCHWAHL	E-MAIL	Datum
BE wym	Tel (0) 71 41 / 93 60 – 13	gerhard.beck@gma.biz	12.06.2025

EINZELHANDELSGUTACHTEN FÜR DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN „NELKENQUARTIER“ IN MAGSTADT

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Glock,

die GMA hat mit Datum 14.11.2024 eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Magstadt vorgelegt. Diese Untersuchung diente zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens „Nelkenquartier“ in Magstadt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Untersuchung war vorgesehen, im Rahmen des o. g. Bebauungsplans ein Quartier zu entwickeln, das einen großflächigen Lebensmittelmarkt und unmittelbar angrenzende Wohnbebauung vorsah. An dieser planerischen Konzeption wird nach wie vor festgehalten. Aus verfahrenstechnischen Gründen sollen die Teilbereiche für den großflächigen Einzelhandel und die angrenzende Bebauung (MI) nun getrennt werden. Ggf. kann so der großflächige Einzelhandel zügiger realisiert werden als die benachbarte Bebauung. Beide Verfahren werden jedoch fortgeführt, zwar nicht mehr unmittelbar zeitlich parallel, allerdings ohne inhaltliche Änderungen.

Aufgrund der Aufteilung des Verfahrens sind bezüglich der GMA-Untersuchung vom 14.11.2024 zwei Ergänzungen erforderlich (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot), die auch vor dem Hintergrund der Anmerkungen des Regierungspräsidiums Stuttgart und der Stadt Sindelfingen zum o. g. Bebauungsplanverfahren zu verstehen sind.

1. Integrationsgebot

Die GMA-Analyse 2024 ging davon aus, dass unmittelbar benachbart ein Mischgebiet entsteht, das stark durch Wohnen geprägt sein wird. Eine städtebauliche Integration ergäbe sich somit allein bereits aus der Gesamtkonzeption des Vorhabens. Wie oben ausgeführt, wird an dieser Planung auch festgehalten, auch wenn sie nun zeitlich versetzt realisiert wird. Aber auch ohne die benachbarte Wohnbebauung ist vor dem Hintergrund der speziellen Siedlungsstruktur in Magstadt von einer städtebaulichen Integration auszugehen:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Zentrale Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14 / 71638 Ludwigsburg
Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München
Sitz der Gesellschaft: Ludwigsburg
Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner
Amtsgericht Stuttgart HRB 200488
USt-IdNr.: DE 811298796

Oldenburgische Landesbank
IBAN: DE48 2802 0050 7372 0211 00
BIC: OLBODEH2

- Bereits heute grenzt nördlich ein gewachsenes Wohngebiet unmittelbar an den Standort ein. Bei dem Wohngebiet nördlich der Stuttgarter Straße handelt es sich um verdichteten Geschosswohnungsbau mit einer hohen Einwohnerzahl. Die Bewohner des Wohngebietes nördlich der Stuttgarter Straße können den Planstandort innerhalb von weniger als fünf Minuten fußläufig erreichen. Entlang der Neuen Stuttgarter Straße besteht bereits ein kombinierter Geh- und Radweg, der die Erreichbarkeit nochmals erleichtert. Hinzu kommt eine Bushaltestelle an der Neuen Stuttgarter Straße in unmittelbarer Nähe zum Planstandort (Magstadt, Ringstraße), die von drei Linien des VVS (745, 745a, X74) in dichter Taktung bedient wird. Eine Querungsmöglichkeit auf Höhe der Bushaltestelle (Fußgängerampel) über die Neue Stuttgarter Straße ist ebenfalls bereits vorhanden.
- Maßgebliche Kriterien im Hinblick auf das Integrationsgebot (angrenzend an Wohngebiete, fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anschluss) sind somit bereits heute gegeben. Die Realisierung eines unmittelbar benachbarten Mischgebietes würde die städtebauliche Integration des geplanten Lebensmittelmarktes noch verbessern. Die städtebauliche Integration ist aufgrund des unmittelbar angrenzenden verdichteten Wohngebietes und der optimalen Erreichbarkeit auch ohne Pkw (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV) allerdings auch heute bereits gegeben.

2. Beeinträchtigungsverbot (insbesondere im Hinblick auf Sindelfingen)

Der GMA-Untersuchung vom 14.11.2024 liegen die amtlichen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Stichtag: 30.06.2023) zugrunde. Darauf aufbauend wurden mögliche Umverteilungswirkungen in den Nachbargemeinden (insbesondere Sindelfingen) ermittelt. Auf dieser fachlich anerkannten und in zahlreichen vergleichbaren Verfahren in der Region Stuttgart praktizierten Berechnungsmethode ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote in Sindelfingen i. H. von 2 %. Lediglich die näher an Magstadt gelegenen Wettbewerbsstandorte im Sindelfinger Stadtteil Maichingen sind mit 4 % etwas stärker betroffen. Aber auch daraus lassen sich keine unmittelbar negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Wirkungen ableiten. Die Berechnungen basieren – wie oben erwähnt – auf den amtlichen Einwohnerzahlen 30.06.2023 und berücksichtigen noch nicht die auf dem benachbarten Mischgebiet entstehende Wohnbebauung. Bei Realisierung dieser Wohnbebauung wird sich das Nachfragepotenzial in Magstadt nochmals erhöhen, so dass im Umkehrschluss die Auswirkungen in Sindelfingen tendenziell noch geringer als die ermittelten 2 bzw. 4 % ausfallen werden. Anhand der verwendeten Methodik wird jedoch deutlich, dass selbst für den (nicht vorgesehenen) Fall, dass die benachbarte Wohnbebauung nicht entstehen sollte, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Sindelfingen zu erwarten sind. Mit anderen Worten: Die benachbarte Wohnbebauung ist für die Bewertung der Beeinträchtigung in Sindelfingen unerheblich.

Im Rahmen der Analyse wurde deutlich, dass aufgrund der sehr stark unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung in Magstadt bereits heute (bzw. bereits bei Berücksichtigung der Einwohnerzahl 30.06.2023) ein erhebliches Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes besteht, ohne dass dadurch Kaufkraft aus Sindelfingen abgezogen werden würde.

3. Fazit

Die verfahrenstechnische Aufteilung des Bebauungsplans „Nelkenquartier“ in zwei Teilbereiche wirkt sich nicht auf die Bewertungen zum Integrationsgebot und zum Beeinträchtigungsverbot aus. Auch bei einer zeitlich versetzten Realisierung von großflächigem Einzelhandel und benachbartem Mischgebiet werden Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

ppa. Gerhard Beck
Geschäftsleitung Süd

Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert
Projektleitung