



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel- marktes und eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Magstadt

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Magstadt

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg, den 14.11.2024

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10

info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Marktentwicklung im Drogeriewarenbereich	9
5. Vorhabenbeschreibung	11
II. Konzentrationsgebot	13
1. Makrostandort Magstadt	13
2. Konzentrationsgebotes – landesplanerische Vorgaben	17
III. Integrationsgebot	19
1. Mikrostandort „Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße“ („Nelkenquartier“)	19
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	22
3. Bewertung des Integrationsgebotes	23
IV. Kongruenzgebot	24
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
3. Umsatzprognose und Umsatzherkunft	27
4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	29
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	29
V. Beeinträchtungsverbot	30
1. Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet	30
1.1 Lebensmittelbereich	30
1.2 Drogeriewarenbereich	31
2. Angebotsstrukturen im Umland	31
3. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen	35
3.1 Methodik	35
3.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	35
3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	37
4. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung	40
5. Bewertung des Beeinträchtungsverbot	41
VI. Bewertung der Agglomerationsregelung	42
VII. Zusammenfassung	44

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Im März 2024 beauftragte die Gemeinde Magstadt die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse. In Magstadt ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes geplant. Beide Märkte sollen am Standort „Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße“ realisiert werden. Für den Lebensmitteldiscounter ist eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² vorgesehen. Der Drogeriemarkt soll eine Verkaufsfläche von max. 800 m² aufweisen.

Bereits im Jahr 2014 hat die GMA ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Magstadt erstellt. Darin wurde der Bedarf für eine Ausweitung des Angebots im Nahrungs- und Genussmittelbereich (insb. im Lebensmitteldiscountsegment) sowie im Drogeriewarenbereich ermittelt. Darauf aufbauend wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse im Jahr 2015 die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes geprüft. Diese Analyse soll im Rahmen des vorliegenden Gutachtens aktualisiert werden.

Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² überschreitet der projektierte Lebensmitteldiscounter die aktuell anerkannte Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Magstadt und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognosen und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Stuttgart 2009
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot
 - Agglomerationsgebot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Ortsbegehung in Magstadt vorgenommen und die relevante Angebotssituation vor Ort bzw. im Umland erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zurückgegriffen.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ¹

„1. *Einkaufszentren,*

2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.²

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. IS. 176) m. W. v. 07.07.2023.

² Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

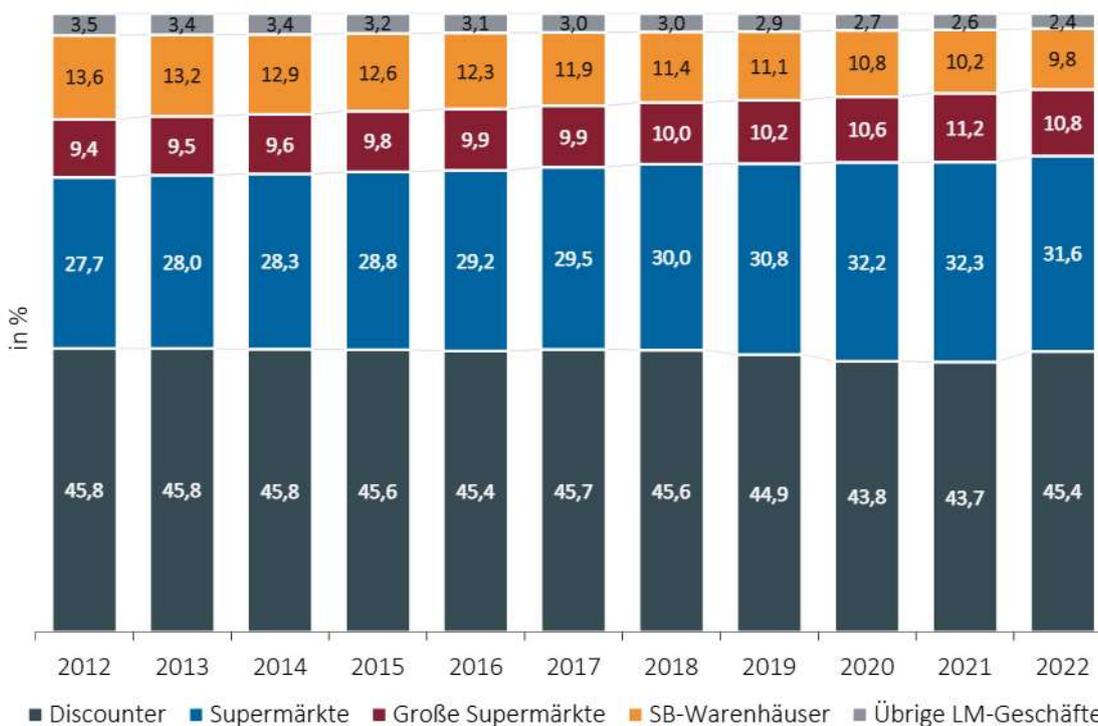
2. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern war zwischen 2019 und 2021 leicht rückläufig. Im Jahr 2022 konnten sie jedoch ihren Marktanteil wieder leicht erhöhen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel
2012 – 2022



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2024

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:³

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

Convenience Store

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellen-shops.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁵ führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 14.900 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

³ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁵ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Lebensmittelvollsortimenter sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung im Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einem niedrigeren Umsatzanteil des Nonfoods ausdrückt (max. 15 %).

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 826 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.310 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	3.592	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	14.877	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2023

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Bei dem in **Magstadt** zur Ansiedlung geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um den **Betriebstyp Lebensmitteldiscounter**. Ein konkreter Betreiber steht noch nicht fest.

Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer **Flächenausweitung** der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind **neue Anforderungen** an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik und eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine sukzessive Ausweitung der Sortimente mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preisbereichen (Marken und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (normal, Familien-, Singlegrößen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Speziallebensmittel).

4. Marktentwicklung im Drogeriewarenbereich

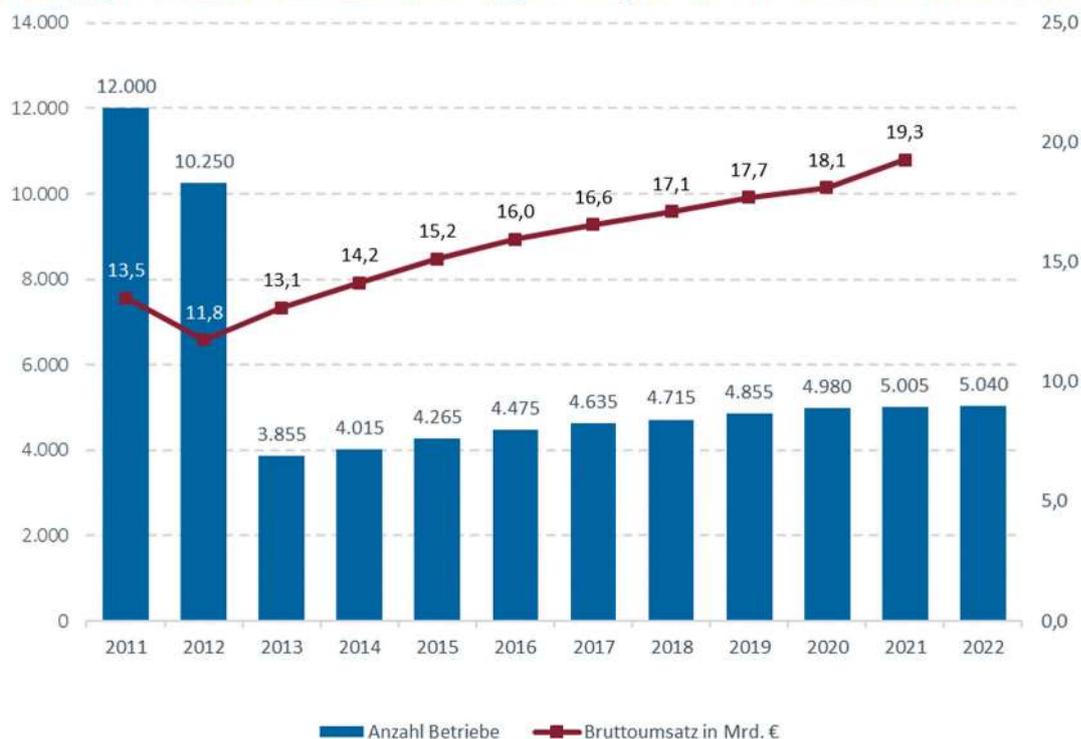
Zur Einordnung des Betriebstyps und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsraum vertretenen Betriebstypen wird hierfür im Nachfolgenden die Definition kurz vorgestellt:

„Drogeriemarkt:

Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.⁶

Die Drogeriebranche hat mit der Insolvenz des langjährigen Marktführers Schlecker 2012 wie keine andere Branche im deutschen Einzelhandel eine Zäsur erfahren, die bis heute nachwirkt. So ist insbesondere in ländlichen Gebieten ein deutlich ausgedünntes Standortnetz vorzufinden, welches dazu führt, dass in vielen kleineren und mittleren Kommunen aktuell kein qualifiziertes Angebot mehr vorhanden ist. Parallel dazu ist ein starker Expansionsdrang der verbliebenen Wettbewerber zu beobachten, der sich jedoch auf Städte über 10.000 Einwohner konzentriert. Die Branche verzeichnete in den vergangenen Jahren starke Zuwächse; zwischen 2013 – 2022 hat sich die Zahl der Drogeriemärkte auf ca. 5.040 bzw. um + 31 % erhöht.⁷

Abbildung 2: Anzahl und Umsatzentwicklung der Drogeriemärkte in Deutschland 2011 – 2022



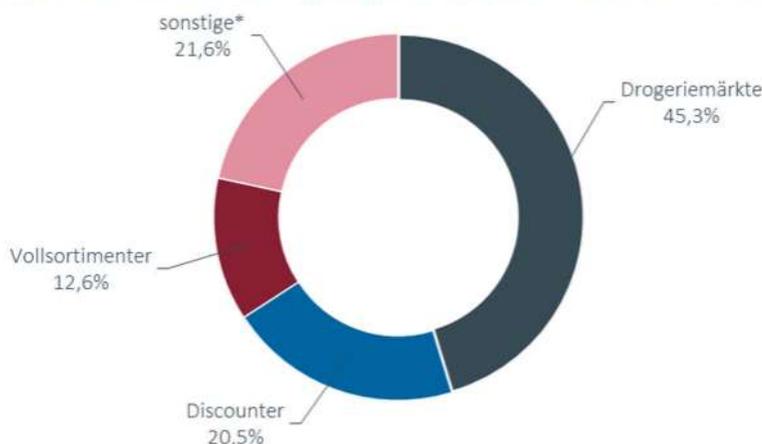
Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 117 f.; GMA-Darstellung 2024

⁶ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2021, S. 365.

⁷ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021; Köln 2023, S. 117.

Neben Drogeriemärkten werden Drogeriewaren über den Lebensmitteleinzelhandel, Fachdrogerien, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser abgesetzt. Ein Blick auf die Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsformen zeigt, dass 45 % des Umsatzes auf Drogeriemärkte entfällt, ca. 33 % auf den Lebensmitteleinzelhandel bzw. ca. 22 % auf sonstige Vertriebslinien. Die Drogeriemärkte konnten ihren Marktanteil in den vergangenen fünf Jahren weiter ausbauen. Die führenden Betreiber dm, Rossmann und Müller expandieren weiter kräftig. Aber auch die Lebensmittelmärkte haben ihre Drogerieabteilungen kontinuierlich ausgebaut.

Abbildung 3: Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform



*sonstige Vertriebslinien u. a. Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser.

Quelle: Statista 2019; GMA-Darstellung 2024

Zum **Kernsortiment** eines Drogeriemarktes zählen Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Hygieneprodukte. Alle in Deutschland agierenden Drogeriemärkte verkaufen darüber hinaus Lebensmittel (insbesondere Süßwaren und Babykost), Tiernahrung, Gesundheitssortimente und Fotowaren in unterschiedlichem Umfang. In Abhängigkeit vom konkreten Betreiber wird das Kernsortiment durch darüber hinausgehende Randsortimente ergänzt, darunter z. B. Getränke, Tabakwaren, Hauswäsche, Kinder- und Babybekleidung, Unterwäsche, Strumpfwaren, Kurzwaren, Elektroartikel, Schmuck, Uhren, Brillen, Schreib- und Spielwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Dekorationsartikel usw.

In Deutschland lassen sich zwei Typen von Drogeriemärkten unterscheiden. Zum einen sind dies Drogeriemärkte bis ca. 800 m² VK (Betreiber dm, ROSSMANN, Budnikowsky), die etwa 80 % ihres Gesamtumsatzes mit dem Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 20 % mit Randsortimenten erzielen. Als Filialisten bieten diese Anbieter standardisierte Sortimente an, deren Artikel in allen Filialen des Vertriebsgebiets erhältlich sind. Der Betreiber Müller profiliert sich dagegen durch seine i. d. R. großflächigen Drogeriemärkte mit mehreren Sortimentsschwerpunkten, welche nach Art eines Kleinkaufhaus zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln führen.

Der Anbieter dm ist weiterhin Marktführer unter den deutschen Drogeriemärkten. Der Wettbewerbsdruck unter den verbliebenen Drogeriemarktfilialisten hält weiter an und auch der Lebensmitteleinzelhandel hat das Drogeriegeschäft als Wachstumsfeld für sich entdeckt. Bei

einem direkten Vergleich der Drogeriefachmärkte ist an einem Pol der dm-Drogeriemarkt hervorzuheben, der das „schlankste“ Sortiment führt und sich im Wesentlichen auf Drogeriewaren konzentriert. Am anderen Ende der Skala liegt der Müller-Drogeriemarkt, der weit über das klassische Drogeriesortiment hinausgeht und neben Drogeriewaren u. a. Spielwaren, Medien, Haushaltswaren, Elektrowaren, Deko-Artikel, Bücher, Schreibwaren, Lebensmittel und vieles mehr anbietet. I. V. mit dem Online-Shop werden von Müller insgesamt 188.000 verschiedene Artikel offeriert.⁸

Tabelle 2: Die größten Drogeriemarktunternehmen in Deutschland

Daten	dm	Rossmann	Müller	Budnikowsky
Anzahl der Filialen	2.094	2.261	573	189
Umsatz in Mrd. € (brutto)	9,9	8,6	3,2	0,5
durchschnittliche Filialgröße in m ²	633	610	1.329	527
Ø Flächenproduktivität in Euro/m ²	7.409	6.153	4.013	5.412
Artikelzahl	12.500	23.000	bis 190.000	25.000

GMA-Zusammenstellung 2024 auf Grundlage unterschiedlicher Quellen, u.a. Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024, S. 48

Für Drogeriemarkt-Standorte kommen neben 1a- und 1b-Innenstadtlagen und Einkaufszentren auch Fachmarktstandorte in verkehrsgünstigen Lagen in Frage.

5. Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Magstadt beabsichtigt im nordöstlichen Siedlungsbereich, im Bereich des „Nelkenquartiers“, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Ziel ist es, die bisher deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägte Grundversorgungssituation in der Kommune in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu verbessern.⁹ Für den Lebensmitteldiscounter ist eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² vorgesehen. Der Drogeriemarkt soll eine Verkaufsfläche von max. 800 m² aufweisen. Konkrete Betreiber für beide Vorhaben stehen bislang noch nicht fest.

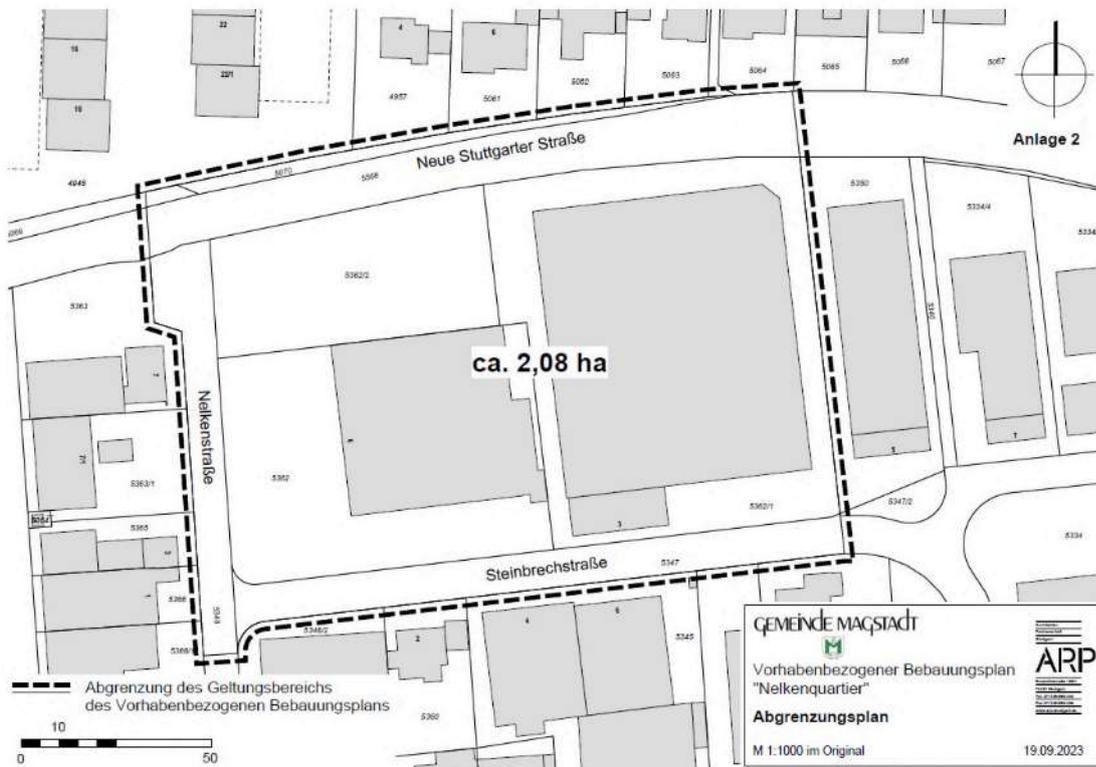
Das Grundstück liegt im Bereich Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße / Steinbrechstraße, dem sog. „Nelkenquartier“ (vgl. Abbildung 4). Bisher sind am Standort zwei größere Gewerbehallen sowie ein Parkplatz und Lagerflächen vorhanden. Das derzeit noch gewerblich geprägte Gebiet soll zu einem gemischt genutzten Quartier, bestehend aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben umgenutzt werden. Der Lebensmittelmarkt und der Drogeriemarkt sollen im westlichen Abschnitt des Quartiers untergebracht werden (vgl. Abbildung 5). Östlich der Einzelhandelnutzungen soll ein Quartiersplatz entstehen, an den sich mehrere Wohngebäude anschließen. An der Ostseite des Drogeriemarktes könnte eine Bäckerei mit Außensitzplätzen entstehen, die dem Quartiersplatz zugewandt ist.

Das „Nelkenquartier“ soll über Zufahrten von den umliegenden Bestandsstraßen (Neue Stuttgarter Straße, Nelkenstraße, Steinbrechstraße) erschlossen werden. Die Kundenstellplätze für die beiden Nahversorger sind nördlich und westlich des Gebäudes vorgesehen. Die Zufahrt zu den beiden Nahversorgern soll über die Nelkenstraße und die Steinbrechstraße erfolgen. Die Anlieferung ist ebenfalls über die Steinbrechstraße geplant.

⁸ Quelle: wikipedia.

⁹ Siehe bereits Einzelhandelskonzept 2014.

Abbildung 4: Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier“



Quelle: Gemeinde Magstadt; GMA-Bearbeitung 2024

Abbildung 5: Baukonzept „Nelkenquartier“



Quelle: Gemeinde Magstadt; GMA-Bearbeitung 2024

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Magstadt

Die Gemeinde Magstadt liegt im Landkreis Böblingen, ca. 8 km südlich von Sindelfingen bzw. 12 km südlich von Böblingen. Beide Städte sind von der Regionalplanung als kooperierendes Mittelzentrum eingestuft. Ca. 10 km nördlich befindet sich das Mittelzentrum Leonberg.

Im Regionalplan Stuttgart 2009 ist der Gemeinde Magstadt **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Als nicht zentraler Ort kommt der Kommune demnach die Aufgabe zu, die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung zu gewährleisten.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Magstadts ist durch die Lage an der B 464 (Renningen – Magstadt – Böblingen) sichergestellt, welche westlich der Gemeinde verläuft. Über sie besteht ein Anschluss an die nördlich verlaufende B 295 (Leonberg – Renningen – Weil der Stadt). Innerörtlich wird das Siedlungsgebiet überwiegend durch die Neue Stuttgarter Straße und die Renninger Straße erschlossen, welche die Gemeinde in Ost-West-Richtung sowie z. T. in Nord-Süd-Richtung durchqueren. Im **ÖPNV** besteht eine Busverbindung nach Sindelfingen-Maichingen sowie nach Stuttgart-Vaihingen (Universität) bzw. nach Weil der Stadt. Darüber hinaus verfügt Magstadt über einen eigenen S-Bahnanschluss der Linie S60 (Renningen – Böblingen).

Die Gemeinde Magstadt ist durch eine **kompakte Siedlungsstruktur** ohne separate Ortsteile charakterisiert (vgl. Karte 2). Dabei findet traditionell eine klare Funktionstrennung zwischen dem gemischt genutzten Ortskern, den Wohngebieten mit integrierten kommunalen Infrastruktureinrichtungen (v. a. Schule, Kindergarten, Festhalle) sowie den Gewerbegebieten statt. Eine Sondersituation ist das Wochenendhausgebiet im nordöstlichen Gemeindegebiet von Magstadt. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des „Leitkonzeptes Siedlungsentwicklung“ der Gemeinde Magstadt¹⁰ wurde die äußerste Grenze der perspektivischen Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den heute bereits bestehenden Siedlungsbereich begrenzt. Gewisse Optionen ergeben sich mit einer Ergänzung des Gewerbegebietes Ost IV (Hölzertalstraße) sowie Ergänzungsstandorten zur geringfügigen Entwicklung durch Wohnnutzung. Diese befinden sich im Norden sowie im Osten der Gemeinde. Im Wesentlichen wird die weitere Siedlungsentwicklung jedoch schwerpunktmäßig durch eine Nachnutzung bzw. Verdichtung im Bestand erfolgen. Die Siedlungsentwicklung durch Erschließung neuer Flächen wird hingegen durch zwingende Vorgaben im Wesentlichen begrenzt (regionale Grünzäsur, Bahnlinie, Osttangente bzw. neue B 464).

Magstadt konnte in den letzten 10 Jahren einen deutlichen **Bevölkerungszuwachs** verzeichnen (vgl. Tabelle 1). Im Zeitraum 2013 bis 2023 ist die Einwohnerzahl um rd. 9 % angestiegen.¹¹ Das statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner Bevölkerungsvorausrechnung in den nächsten Jahren von einer weiterhin positiven Entwicklung aus. Allerdings wurde der Prognosewert des Jahres 2035 bereits überschritten.

¹⁰ Vgl. hierzu Gemeindeentwicklungsplan 2020.

¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils 30.06.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2013 - 2023	
	2013	2023	absolut	in %
Magstadt	8.979	9.765	786	8,8
Renningen	16.901	18.649	1.748	10,3
Weil der Stadt	18.383	19.366	983	5,3
Rutesheim	9.960	11.126	1.166	11,7
Leonberg	44.874	49.725	4.851	10,8
Sindelfingen	60.817	65.419	4.602	7,6
LK Böblingen	365.928	400.216	34.288	9,4
Baden-Württemberg	10.597.811	11.311.741	713.930	6,7

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stichtag jeweils zum 30.06. des Jahres

GMA-Berechnungen 2024

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** in Magstadt betrug 2022 ca. 2.245 Personen.¹² Der Schwerpunkt hiervon entfällt auf das Produzierende Gewerbe mit ca. 44 %. Weitere 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe tätig. Der geringste Anteil ist im Bereich der Sonstigen Dienstleistungen (25 %) beschäftigt. Im Jahr 2022 standen 1.623 Berufseinpendlern 3.823 Berufsauspendler gegenüber. Mit einem Pendlersaldo von -2.200 wird die Bedeutung der Gemeinde Magstadt insbesondere als Wohnstandort innerhalb der wirtschaftsstarken und arbeitsplatzintensiven Region Leonberg / Böblingen deutlich.

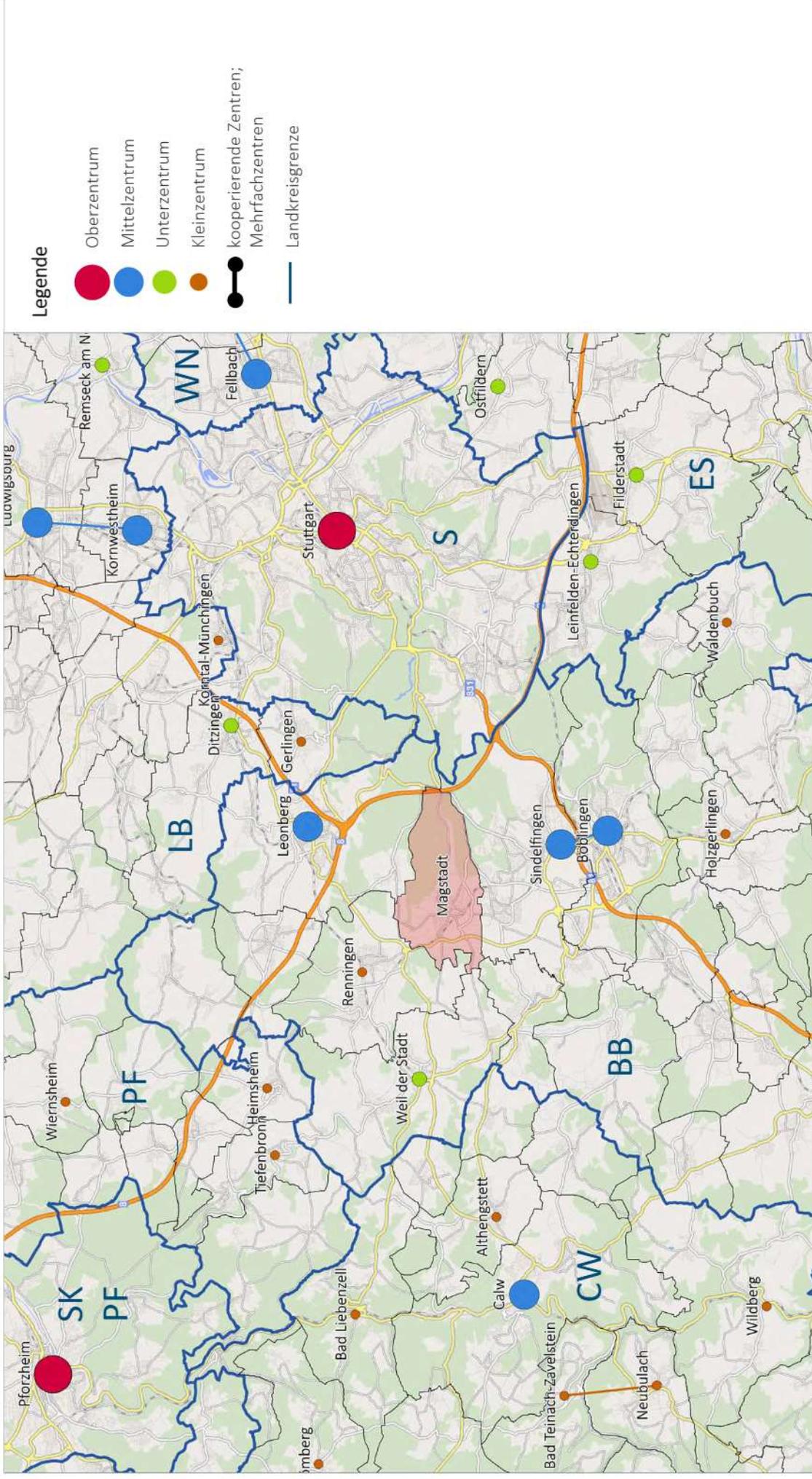
Die **innerörtliche Haupteinkaufslage** von Magstadt befindet sich im Bereich der Maichinger Straße / Alte Stuttgarter Straße mit dem Marktplatz als Zentrum. Darüber hinaus sind dort Betriebe aus dem mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich angesiedelt.

Die **Gewerbegebiete** dienen weitgehend der Unterbringung von entsprechenden Gewerbebetrieben. Einzelhandel besteht hier ganz überwiegend in Form von nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

¹² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand 30.06.2022

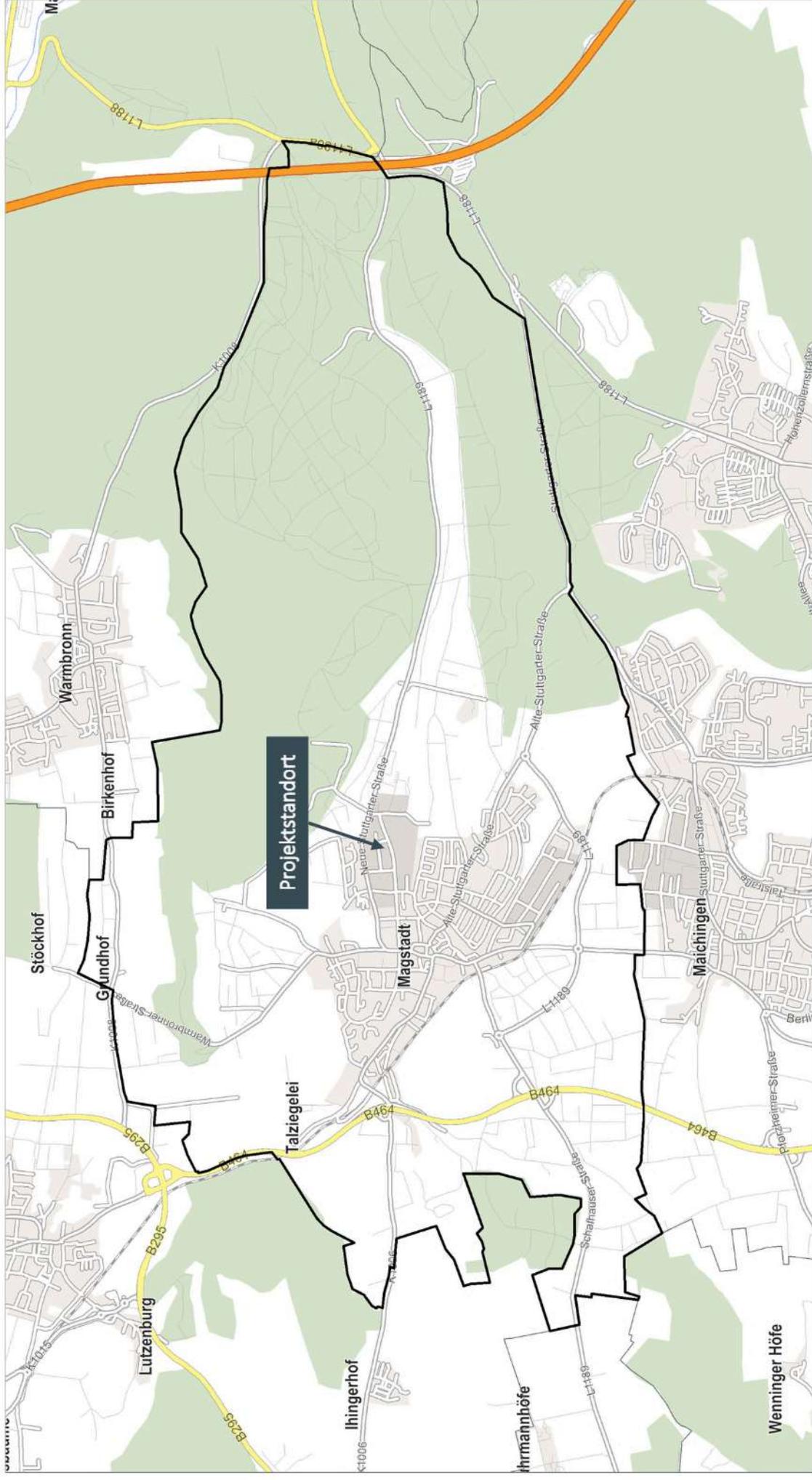
AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ANSIEDELUNG EINES LEBENSMITTELDISCOUNTERS UND EINES DROGERIEMARKTES IN DER GEMEINDE MAGSTADT, NEUE STUTTGARTER STRASSE / NELKENSTRASSE

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 2: Gemeindegebiet Magstadt



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Magstadt unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

3.3.7 (Z) „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.“*

Der Regionalplan Stuttgart 2009 greift diese Regelungen in Ziel 2.4.3.2.2 auf. Dabei ist eine Ausnahme vom Konzentrationsgebot für Einzelhandelsgroßprojekte möglich, wenn diese ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen von ihnen ausgehen (vgl. Z 2.4.3.2.2 Abs. 4).

Der Gemeinde Magstadt ist im Regionalplan Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Großflächiger Einzelhandel ist demnach in der Kommune nicht vorgesehen es sei denn, eines der beiden o. g. abweichenden Kriterien wird erfüllt.

Magstadt liegt im Verdichtungsraum, ist aber nicht mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen. Es gilt in diesem Zusammenhang daher nur der Tatbestand der „speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“.

Derzeit gibt es in Magstadt nur einen Edeka-Markt. Einen Drogeriemarkt gibt es nicht. Die Verkaufsflächenausstattung im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** liegt in der Kommune mit einem Wert von ca. 113 m² VK / 1.000 EW sehr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m² / 1.000 EW.¹³ Aufgrund des begrenzten Angebotes sind erhebliche Kaufkraftabflüsse im Nahrungs- und Genussmittelbereich in die Kommunen im Umland, z. B. nach Renningen und Sindelfingen festzustellen. Die Zentralität liegt im Lebensmittelbereich daher aktuell nur bei 32 % (vgl. Kap. IV, 1.).¹⁴

¹³ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 78; ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel (z. B. kleine Biomärkte, ethnische Lebensmittelgeschäfte, Hofläden), Spezialanbieter wie Reformhäuser und Feinkostgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Metzgereien) sowie Getränkemärkte; inkl. Nonfood-Anteil.

¹⁴ Werte über 100 zeigen Kaufkraftzuflüsse an, während Werte unter 100 Kaufkraftabflüsse anzeigen.

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Zusammenspiel mit dem geplanten Drogeriemarkt könnte dazu beitragen, die Nahversorgungssituation in Magstadt in qualitativer und quantitativer Hinsicht deutlich zu verbessern. Durch die Maßnahme könnte auch dem in den vergangenen Jahren deutlich gewachsenen Einwohnerpotenzial Rechnung getragen werden.

Das Vorhaben ist somit als Maßnahme zur Sicherung der Grundversorgung einzuordnen. Vor diesem Hintergrund sind in Magstadt **besondere raumstrukturelle Gegebenheiten** festzustellen, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen.

Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße“ („Nelkenquartier“)

Der **Projektstandort** befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich von Magstadt (vgl. Karte 3). Das Grundstück wird im Norden von der Neuen Stuttgarter Straße, im Westen von der Nelkenstraße sowie im Süden und Osten von der Steinbrechstraße umschlossen. Bei dem Grundstück handelt es sich derzeit noch um ein gewerblich geprägtes Areal, auf dem sich zwei Hallen sowie Stellplätze befinden. Das sog. „Nelkenquartier“ soll zu einem gemischt genutzten Quartier bestehend aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Bäckerei) sowie zahlreichen Wohnungen und Dienstleistungsnutzungen umgebaut werden.

Das Standortumfeld wird überwiegend durch Wohnen und Gewerbe geprägt. Nördlich der Neuen Stuttgarter Straße schließt sich ein Wohngebiet, bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern an. Westlich der Nelkenstraße sowie entlang der Steinbrechstraße befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe u. a. Kfz-Werkstatt, eine italienische Bäckerei¹⁵, ein Autohändler, eine Polsterei und Sattlerei, ein Chemikalienhersteller sowie ein Autohaus.

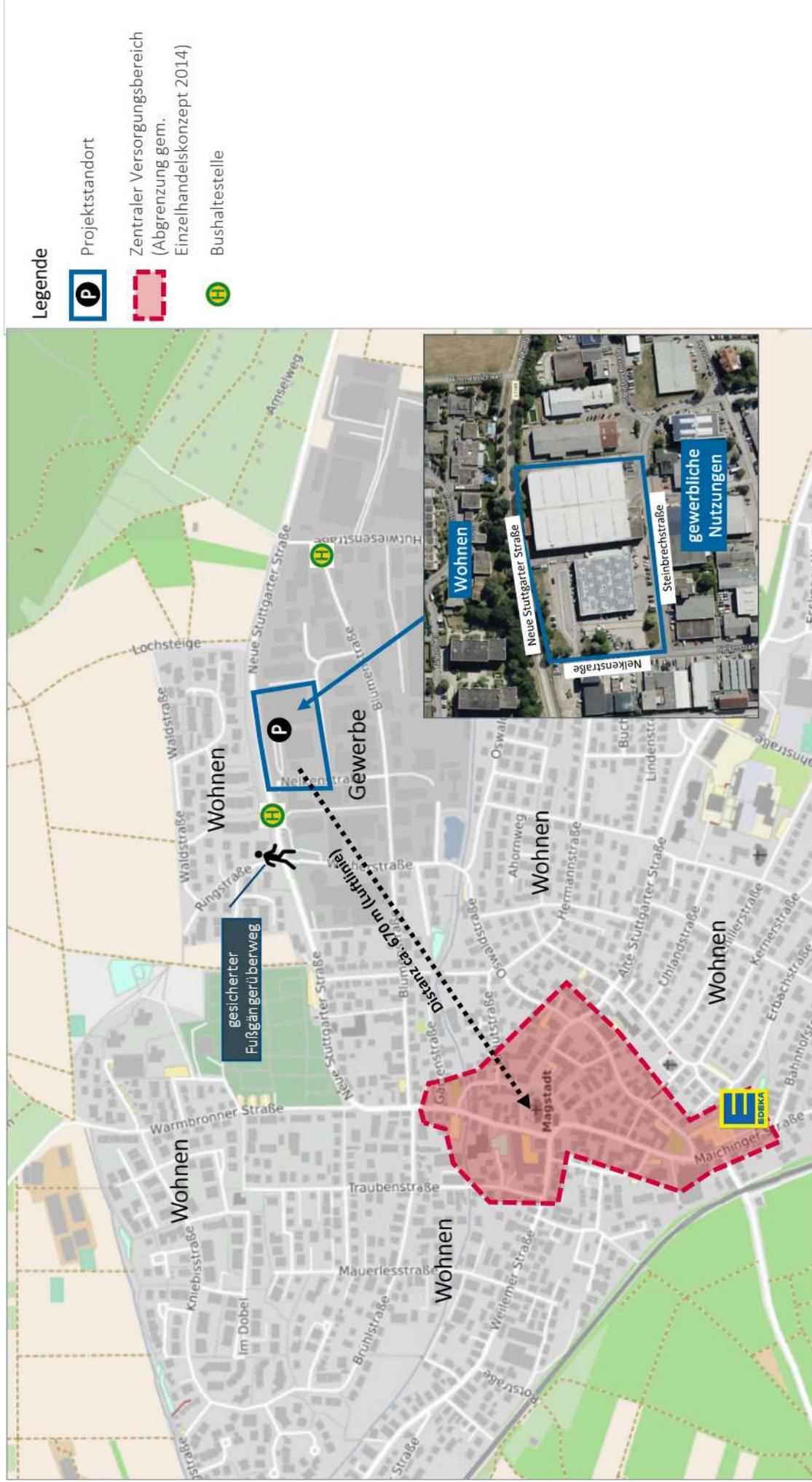
Die **verkehrliche Erschließung** des „Nelkenquartiers“ soll über Anschlüsse an die vorhandenen Bestandsstraßen, d. h. die Neue Stuttgarter Straße im Norden, die Nelkenstraße im Westen und die Steinbrechstraße im Süden erfolgen. Bisher ist keine direkte Zufahrt von der Neuen Stuttgarter Straße möglich, da es sich bei der Nelkenstraße um eine Sackgasse handelt und keine Verbindung zur Neuen Stuttgarter Straße besteht. Diese soll jedoch im Zuge des Vorhabens geschaffen werden. Die Parkieranlagen für die geplanten Einzelhandelsbetriebe sollen an der Nord- und an der Westseite des Gebäudes entstehen. Die Zu- und Abfahrt zu den Kundenstellplätzen ist von der Nelkenstraße sowie von der Steinbrechstraße aus vorgesehen. Die Anlieferung soll von Süden her über die Steinbrechstraße erfolgen.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist an der Neuen Stuttgarter Straße über die Haltstelle „Ringstraße“, die sich ca. 80 m nordwestlich des Projektstandortes befindet, vorhanden. Hier verkehrt die Linie 745, die den Projektstandort mit dem Ortszentrum und dem S-Bahnhof Magstadt verbindet. Darüber hinaus besteht über diese Buslinie eine Anbindung nach Sindelfingen-Maichingen.

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für **Fußgänger** ist als gut zu bewerten. Über einen ampelgesicherten Fußgängerüberweg im Kreuzungsbereich Neue Stuttgarter Straße / Ringstraße können die projektierten Einzelhandelsbetriebe von dem nördlich der Neuen Stuttgarter Straße gelegen Wohngebiet ohne Probleme erreicht werden. Von den westlich und südwestlich situierten Wohnquartieren sowie der Ortsmitte kann der Standort über bestehende Gehwege ebenfalls ohne Probleme erreicht werden. Der fußläufige „Nahbereich“ (1.000 m-Radius) des Projektstandortes umfasst weite Teile des Magstadter Siedlungsgebietes (vgl. Karte 4).

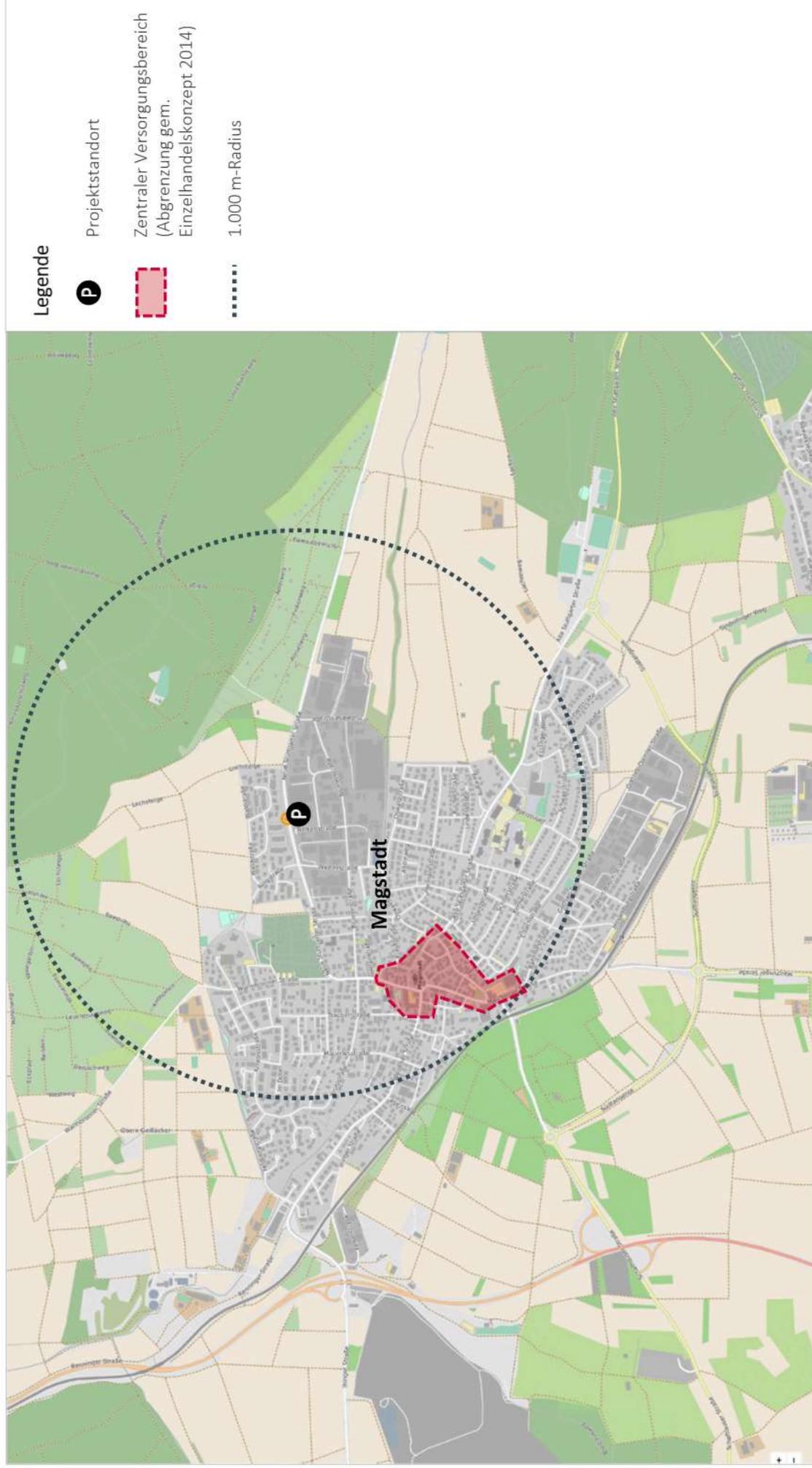
¹⁵ Überwiegend für gewerbliche Kunden

Karte 3: Mikrostandort Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße („Nelkenquartier“)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 4: Fußläufiges Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelnutzungen (1.000 m-Radius)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Die spezifischen Eigenschaften des Projektstandortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese haben Einfluss auf die voraussichtliche Bedeutung und Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelsbetriebe. Sie werden daher nachfolgend gegenübergestellt:

Positive Standortfaktoren

- + Projekt in Verbindung mit Wohnungsbau
- + fußläufige Nahversorgungsfunktion für die zukünftigen Bewohner des „Nelkenquartiers“ sowie einen Großteil der Magstadter Bevölkerung
- + Anbindung an das örtliche Fußwegenetz
- + gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad
- + ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Distanz (80 m) vorhanden
- + perspektivisch gute Erreichbarkeit mit dem Pkw
- + gute Positionierung und Einsehbarkeit des Standortes
- + ausreichendes Flächenpotenzial
- + wenig intensive Wettbewerbssituation in der Standortkommune (Magstadt)

Negative Standortfaktoren

- randliche Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Magstadt
- begrenztes Bevölkerungspotenzial im direkten Umfeld.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei dem Projektareal um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Bei Realisierung der im Bereich des „Nelkenquartiers“ geplanten Bebauung werden im direkten Umfeld der beiden Einzelhandelsbetriebe zahlreiche Wohnungen vorhanden sein. Für die im „Nelkenquartier“ lebenden Menschen sowie die Mehrheit der Magstadter Bevölkerung können die geplanten Betriebe eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.

2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet, erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“

Die Bedeutung der wohnungsnahen Grundversorgung unterstreicht darüber hinaus der folgende Plansatz des **Verbandes Region Stuttgart** (Plansatz 2.4.3.2.1).

- (1) *Die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*
- (2) *Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Beachtung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.*

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Der Projektstandort des geplanten Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes ist im nordöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Magstadt situiert. Nördlich des Projektareals, jenseits der Neuen Stuttgarter Straße, befindet sich ein Wohngebiet, das durch Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser geprägt ist. Darüber hinaus sind auf dem Projektareal selbst zahlreiche Wohnungen geplant.
- Im näheren Umfeld des Projektstandortes befindet sich eine Bushaltestelle in fußläufiger Distanz (Entfernung ca. 80 m). Dadurch ist der Projektstandort mit dem ÖPNV aus dem gesamten Gemeindegebiet erreichbar.
- Der fußläufige Einzugsbereich (1.000-Radius) umfasst weite Teile des Magstadter Siedlungsbereiches. Für die dort lebende Bevölkerung können der geplante Lebensmitteldiscounter sowie der Drogeriemarkt eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.
- Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters kann die Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Magstadt deutlich verbessert werden. Bislang stellt der Edeka Supermarkt den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde dar. Der geplante Drogeriemarkt könnte das nahversorgungsorientierte Angebot in Magstadt sinnvoll ergänzen.

Zusammenfassend ist festhalten, dass der Projektstandort aufgrund seiner Nähe zu einem Wohngebiet sowie den geplanten Wohnungen auf dem Projektareal aus städtebaulicher Sicht als integrierte Lage zu bewerten ist. **Das Integrationsgebot gem. Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg wird eingehalten.** Im Übrigen wird auf die Ausnahmeregelung in Z 2.4.3.2.2 Abs. 4 des Regionalplans verwiesen. Danach gilt die Standortzuweisung zu den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen nach Plansatz 2.4.3.2.3 nicht für Einzelhandelsgroßprojekte, die – wie hier – der Grundversorgung dienen.

IV. Kongruenzgebot

Zur Prüfung des Kongruenzgebotes sind das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen. Dies ist Grundlage zur Einordnung und Bewertung des Kongruenzgebotes. Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten Lebensmitteldiscounter und den Drogeriemarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung der beiden Vorhaben zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebietes** werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

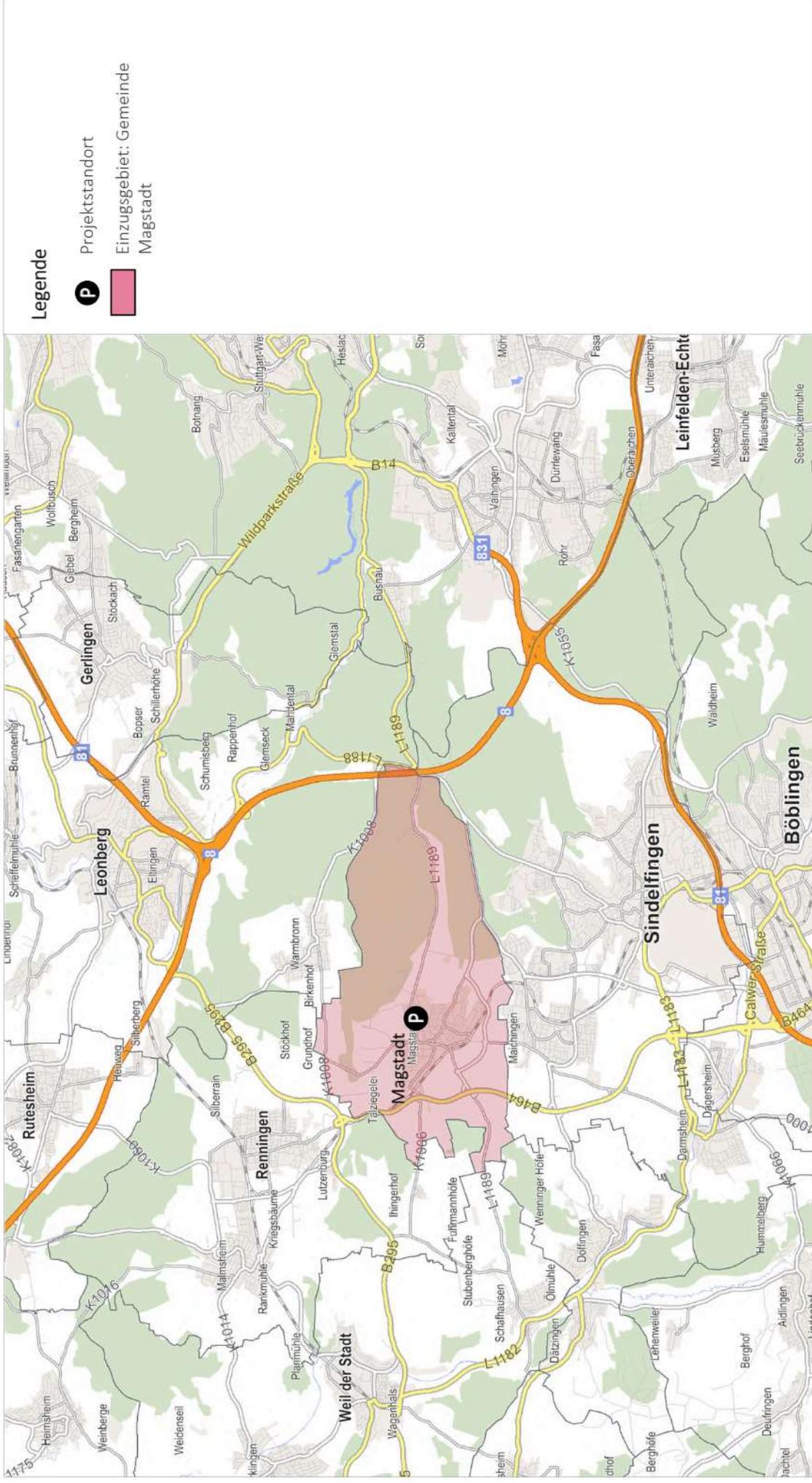
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur der Vorhaben
- /// Filialnetz der Betreiber
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Magstadt und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (z. B. Sindelfingen, Renningen, Weil der Stadt, Leonberg).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den geplanten **Lebensmitteldiscounter** und den geplanten **Drogeriemarkt** am Standort Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße in Magstadt ein **Einzugsgebiet** abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Magstadt mit insgesamt ca. 9.765 Einwohnern beschränkt (vgl. Karte 5). Der Standort liegt nicht an einer wichtigen Durchgangsstraße und ist von den Nachbargemeinden nicht auf direktem Weg erreichbar bzw. die Wettbewerbssituation in den Nachbargemeinden ist ungleich stärker:

- /// In **Renningen** sind zahlreiche Supermärkte, Discounter sowie ein Drogeriemarkt vorhanden, sodass keine Einkaufsverflechtungen nach Magstadt bestehen.
- /// Stuttgart bzw. der **Stuttgarter Stadtteil Bösau** ist bereits 10 km entfernt. Eine solche Distanz wird im Sinne der Nahversorgung nicht überbrückt.
- /// **Sindelfingen** bzw. der **Stadtteil Maichingen** hat keine direkte Verkehrsanbindung an den Standort. Maichinger Kunden müssten aufwändig den gesamten, verkehrsberuhigten Ortskern von Magstadt durchfahren. Außerdem wird die Nahversorgung derzeit selbst deutlich ausgebaut (vgl. Wettbewerbsanalyse).

Insofern kann der Standort kein überörtliches Einzugsgebiet erschließen.

Karte 5: Einzugsgebiet der in Magstadt geplanten Einzelhandelsnutzungen



2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. 6.864 €. ¹⁶

Bezogen auf den geplanten Lebensmitteldiscounter, dessen Sortimentsschwerpunkt im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.930 €. ¹⁷

Für den geplanten Drogeriemarkt ergeben sich jährliche Pro-Kopf-Ausgaben für **Drogeriewaren** i. H. von

ca. 450 €.

Bei der **Kaufkraftberechnung** ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der Fa. MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Magstadt bei 103,5 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0).

Für die Gemeinde Magstadt beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich** auf ca. 29,6 Mio. €. Im **Drogeriewarenbereich** steht ein Kaufkraftpotenzial von ca. 4,6 Mio. € zur Verfügung.

Zusätzlich wird ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten außerhalb des jeweiligen Kernsortiments (Nichtlebensmittelbereich bzw. Lebensmittelbereich) generiert. Diese werden im Rahmen der Umsatzprognose nachfolgend berücksichtigt.

3. Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen **Umsatzerwartung** der beiden in Magstadt geplanten Einzelhandelsnutzungen wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden aus dem Einzugsgebiet. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzeptes ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. ¹⁸

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁷ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁸ Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhabens ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Errichtung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für die beiden Vorhaben wird in einem späteren Kapitel behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den **geplanten Lebensmitteldiscounter** in Magstadt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:¹⁹

Tabelle 4: Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter mit max. 1.500 m² VK

Zone	Kaufkraft Lebens- mittel in Mio. €	Markt- anteil in %	Lebens- mittel	Non- food*	gesamt	Umsatz- herkunft in %
			Umsatz in Mio. €			
Magstadt	29,6	20	5,9	1,2 – 1,3	7,1 – 7,2	90
Streuumsätze			0,6 – 0,7	0,1 – 0,2	0,8	10
Insgesamt			6,5 – 6,6	1,4	7,9 – 8,0	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich variiert bei Lebensmitteldiscontnern zwischen 15 und 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2024 (Ca.-Werte, gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Somit lässt sich den geplanten Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 7,9 – 8,0 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 6,5 – 6,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Hieraus errechnet sich bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m² eine Flächenproduktivität von ca. 5.300 € / m² VK.

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass ein Großteil des Umsatzes (90 %) aus der Gemeinde Magstadt stammt. Weitere 10 % des Umsatzes werden durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (z. B. Pendler, Zufallskunden) generiert.

Für den geplanten **Drogeriemarkt** mit einer Verkaufsfläche von 800 m² lässt sich anhand des Marktanteilkonzeptes folgende Umsatzleistung ermitteln²⁰:

Tabelle 5: Umsatzprognose für den geplanten Drogeriemarkt mit max. 800 m² VK

Zone	Kaufkraft Drogerie- waren in Mio. €	Markt- anteil in %	Drogerie- waren	Rand- sortimente*	gesamt	Umsatz- herkunft in %
			Umsatz in Mio. €			
Magstadt	4,6	40	1,8 – 1,9	0,4 – 0,5	2,3	88 – 89
Streuumsätze			0,2 – 0,3	< 0,1	0,3	11 – 12
Insgesamt			2,1	0,5	2,6	100

* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt bei den Drogeriewarenanbietern Rossmann und dm ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2024 (Ca.-Werte, gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Für den geplanten Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² lässt sich eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 2,6 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 2,1 Mio. € auf das Drogeriewarensortiment und ca. 0,5 Mio. € auf Randsortimente.

¹⁹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, u. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

²⁰ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Der Verflechtungsbereich der Gemeinde Magstadt beschränkt sich auf das Gemeindegebiet.

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich im Hinblick auf die beiden Vorhaben das **Kongruenzgebot** gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet der in Magstadt geplanten Einzelhandelsnutzungen erstreckt sich ausschließlich auf die Gemeinde Magstadt selbst. Ein regelmäßiges weitreichendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die überwiegend lokale Rolle des Vorhabens zur Sicherung der Grundversorgung unterstreicht.
- Gemäß der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzustellen, dass ca. 90 % des perspektivischen Umsatzes des geplanten Lebensmitteldiscounters aus der Gemeinde Magstadt selbst stammen werden. Ca. 10 % fließen von außerhalb der Gemeinde an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert von 30 % wird damit nicht erreicht.
- Für den geplanten Drogeriefachmarkt kann festgehalten werden, dass gemäß der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ca. 88 – 89 % des prognostizierten Umsatzes aus Magstadt stammen werden. Ca. 11 – 12 % des Umsatzes fließt von außerhalb der Gemeinde an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird somit auch hier nicht erreicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigerungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum darzustellen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch die beiden Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet

Zur Ermittlung und Bewertung der Angebotssituation in Magstadt und im Umland wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für die beiden Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmitteldiscounter sowie in einem Drogeriemarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps, gekoppelt mit dem spezifischen Einkaufsverhalten der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Drogeriemärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1.1 Lebensmittelbereich

In der Gemeinde Magstadt ist im Lebensmittelbereich mit dem **Edeka-Markt**, der dem Betriebstyp Supermarkt angehört, nur ein direkter Wettbewerber vorhanden. Durch seine Lage im Ortszentrum verfügt der Markt insgesamt über gute Standortrahmenbedingungen. In der Vorkassenzone ist zudem eine Bäckerei (Marktbäckerei) untergebracht. Insgesamt präsentiert sich der Edeka-Markt als moderner und leistungsfähiger Wettbewerber. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² bewegt er sich jedoch für den Betriebstyp Supermarkt im unteren Bereich.²¹

Neben dem Edeka-Markt sind in Magstadt im Nahrungs- und Genussmittelbereich noch ein italienischer Lebensmittelmarkt, ein kleiner Getränkemarkt, vier weitere Bäckereien, zwei Metzgereien²² sowie drei Tankstellenshops und ein Hofladen vorhanden.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** in Magstadt auf ca. 1.810 m², auf der ein Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 9,5 Mio. € generiert wird.²³ Auf das Ortszentrum entfällt hier ein Verkaufsflächenanteil von ca. 1.215 m² sowie ein Umsatzanteil von ca. 6,6 Mio. €.

Die unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich wird auch bei einer Betrachtung der **Zentralitätskennziffer** offensichtlich. Sie stellt das in einer Kommune vorhandene Kaufkraftpotenzial dem Umsatz in einer Branche gegenüber. Werte über 100 deuten dabei auf einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

²¹ Supermärkte werden inzwischen mit Verkaufsflächen i. d. R. zwischen 1.200 und 1.800 m² realisiert.

²² Eine Metzgerei verfügt über sehr eingeschränkte Öffnungszeiten.

²³ Umsatz aus Nonfood-Anteilen bereinigt.

Im Lebensmittelbereich beträgt die Zentralitätskennziffer

ca. 9,5 Mio. € (Umsatz in Magstadt)	:	ca. 29,6 Mio. € (Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Magstadt)	=	ca. 32 % (Zentralität)
--	---	---	---	---------------------------

In der Gemeinde Magstadt liegt die Zentralität aktuell nur bei 32 %. Dies bedeutet, dass im Lebensmittelbereich ca. 68 % der verfügbaren Kaufkraft, also ca. 20,1 Mio. €, an umliegende Standorte abfließen.²⁴ Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters könnte bislang an Wettbewerbsstandorte im Umland fließende Kaufkraft wieder zurück nach Magstadt geholt und dort gebunden werden.

1.2 Drogeriewarenbereich

In der Gemeinde Magstadt ist seit der Insolvenz der Fa. Schlecker im Jahr 2012 kein Drogeriewarenanbieter mehr vorhanden. Eine eingeschränkte Versorgung mit Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln wird derzeit ausschnittsweise über die **Randsortimente des Edeka-Marktes** in der Gemeinde gewährleistet.

In der Ortsmitte ist an der Maichinger Straße eine Apotheke (Obere Apotheke) ansässig. Diese führt neben verschreibungspflichtigen Medikamenten und freiverkäuflichen Arzneimitteln auch eine sehr kleine Auswahl an Drogerie- und Kosmetikartikeln. Hierbei handelt es sich allerdings um ein **stark spezialisiertes Sortiment, das i. d. R. nur in Apotheken angeboten wird.**

Eine leistungsfähige Versorgung mit Drogeriewaren ist in Magstadt somit derzeit nicht gegeben. Die Folge sind Kaufkraftabflüsse an attraktive Einkaufsstandorte im Umland (u. a. Renningen und Sindelfingen).

2. Angebotsstrukturen im Umland

Außerhalb der Gemeinde Magstadt sind als nächstgelegenen Handelsstandorte, zu denen Kaufkraftabflüsse bestehen, im Nordwesten und Westen die Städte Renningen und Weil der Stadt sowie im Südosten die Stadt Sindelfingen zu nennen. Im Norden schließt sich der Leonberger Stadtteil Warmbronn an, während im Süden der Sindelfinger Stadtteil Maichingen an Magstadt angrenzt. Beide Stadtteile verfügen ebenfalls über nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen, die jedoch überwiegend der Versorgung der lokalen Bevölkerung dienen.

Die Angebotsstrukturen im Umland lassen sich im Einzelnen wie folgt charakterisieren (vgl. Karte 6 und Tabelle 6):

/// Nordwestlich von Magstadt liegt die Stadt **Renningen**. Im nördlichen Siedlungsbereich befindet sich in einer Gewerbegebietslage eine Einzelhandelsagglomeration, in der u. a. die Betriebe Edeka, Aldi und dm sowie weitere Betriebe aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidungsfachmarkt, Woolworth) ansässig sind. Etwas abgesetzt hiervon ist zudem auf einen Lidl-Lebensmitteldiscounter hinzuweisen. Darüber hinaus sind

²⁴ Gemeinden mit ca. 10.000 Einwohnern erreichen zwar selten eine Zentralität von 100 % (= kein Kaufkraftabfluss), jedoch regelmäßig Werte von ca. 75 – 85 %.

in der Renninger Kernstadt noch ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Netto), ein Supermarkt (Rewe) sowie in der Innenstadt ein Müller-Drogeriemarkt vorhanden.

- /// Westlich von Magstadt befindet sich die Stadt **Weil der Stadt**. Den wichtigsten Einzelhandelsstandort stellt hier eine Einzelhandelsagglomeration im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt dar. Neben mehreren Lebensmitteldiscountern (Lidl, Aldi, Norma) sind hier ein dm-Drogeriemarkt sowie weitere Anbieter aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Fressnapf, Bekleidungsfachmärkte, Schuhfachmärkte, Sonderpostenmarkt) ansässig. Die Einzelhandelsagglomeration befindet sich in einer Gewerbegebietslage. Darüber hinaus ist in Weil der Stadt noch auf einen großen Supermarkt der Fa. Edeka (E-Center) am südlichen Rand der Altstadt hinzuweisen.
- /// In der südöstlich von Magstadt gelegenen Stadt **Sindelfingen** (gemeinsames Mittelzentrum mit Böblingen) ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenbereich ein umfassendes Angebot vorhanden. So sind in der Kernstadt im Nahrungs- und Genussmittelbereich drei große Supermärkte (2 x Kaufland, Edeka), mehrere Lebensmitteldiscounter (2 x Lidl, Aldi, Netto) sowie ein weiterer Supermarkt (Rewe) vorhanden. Auch ein Biomarkt (denn's) ist in Sindelfingen etabliert. Im Drogeriewarenbereich ist mit zwei Märkten der Fa. dm sowie einem Müller-Drogeriemarkt ebenfalls ein attraktives Angebot vorhanden.
- /// Südlich von Magstadt befindet sich der Sindelfinger Stadtteil **Maichingen**. Hier ist im Ortszentrum ein kleiner Netto-Markt vorhanden. Im Bereich des S-Bahnhofs Maichingen befindet sich in integrierter Lage ein Rewe-Supermarkt. Dieser plant eine Modernisierung mit Erweiterung. Zudem soll an diesem Standort ein Drogeriemarkt angesiedelt werden.²⁵ Im südlichen Bereich von Maichingen hat im November 2023 ein Aldi Lebensmitteldiscounter eröffnet. Die drei Lebensmittelmärkte übernehmen jedoch überwiegend eine lokale Nahversorgungsfunktion für die Maichinger Bevölkerung.
- /// Nordöstlich von Magstadt liegt der Leonberger Stadtteil **Warmbronn**. Hier ist ein kleiner nah & gut-Markt etabliert. Dieser übernimmt ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung.
- /// In geringerem Umfang bestehen auch Einkaufsverflechtungen nach **Leonberg**. Hier ist im Lebensmittelbereich mit einem großen Supermarkt der Fa. Kaufland sowie zwei Supermärkten (Edeka, Rewe) und vier Lebensmitteldiscountern (2 x Aldi, Lidl, Netto) ein umfangreiches Angebot vorhanden. Des Weiteren sind in Leonberg zwei Drogeriemärkte der Fa. dm etabliert.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass v. a. nördlich, westlich und südöstlich des Einzugsgebietes zahlreiche Wettbewerber aus dem Lebensmittelbereich sowie aus dem Drogeriewarenbereich ansässig sind. Aufgrund des begrenzten bzw. fehlenden Angebotes fließt derzeit ein beträchtlicher Teil der in Magstadt vorhandenen Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie im Drogeriewarenbereich an die Wettbewerbsstandorte im Umland ab. Insbesondere in Richtung Renningen und Sindelfingen sind die größten Kaufkraftabflüsse festzustellen.

²⁵ Vgl. Sindelfinger Zeitung / Böblinger Zeitung vom 10.05.2024.

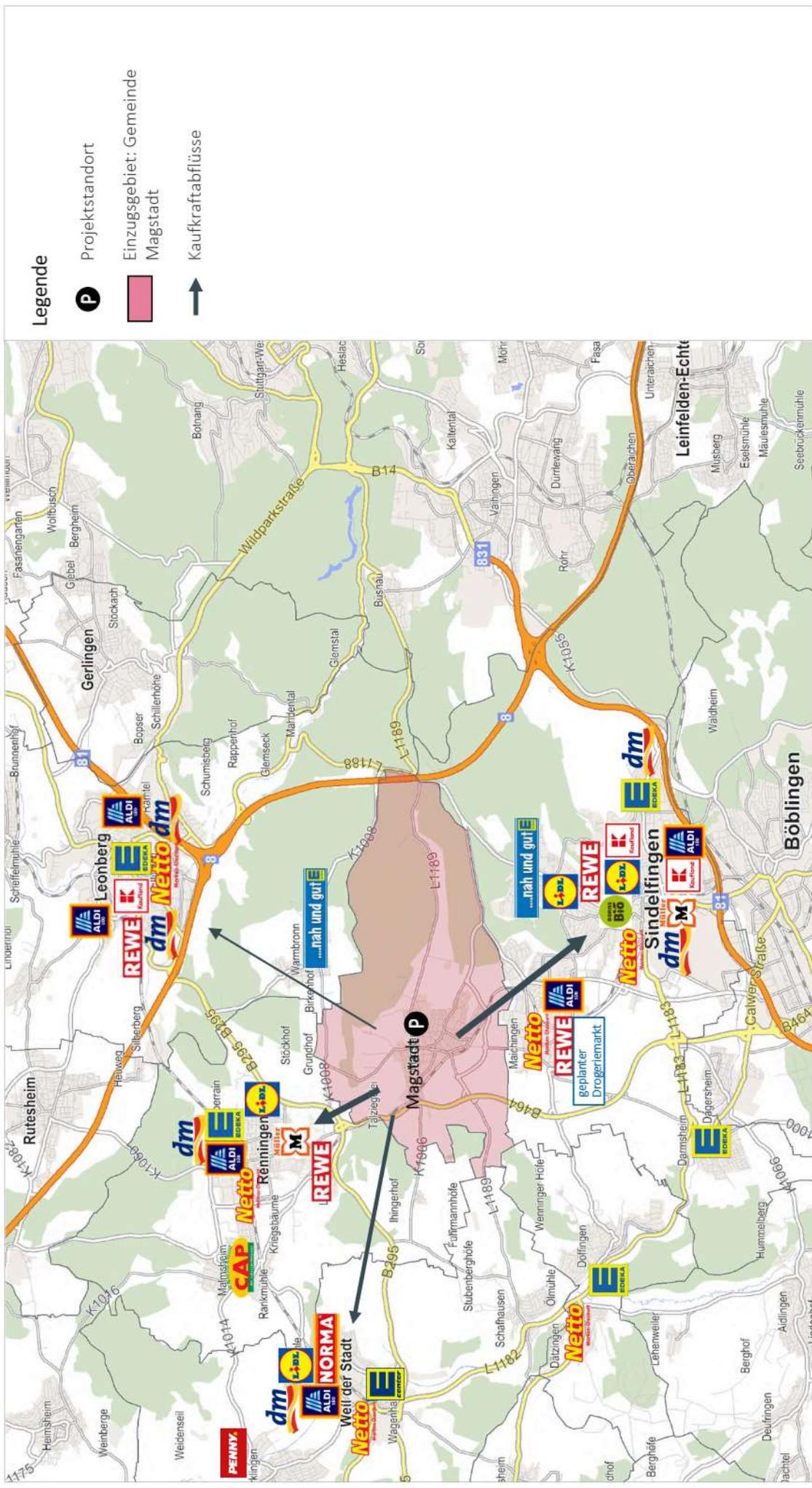
Tabelle 6: Hauptwettbewerber im Umland (Auswahl)

Ort	Anbieter	Betriebstyp	Entfernung zum Projektstandort (ca.-Angabe in km)	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Angaben)	Lagezusammenhang
Nahrungs- und Genussmittel					
Renningen	Edeka	Supermarkt	7-8	2.250	Gewerbegebietslage, Agglomeration mit Aldi, dm, Woolworth, Takko
	Aldi	Lebensmitteldiscounter	7-8	1.100	Gewerbegebietslage, Agglomeration mit Edeka, dm, Woolworth, Takko
	Lidl	Lebensmitteldiscounter	7-8	1.400	Gewerbegebietslage
	Netto	Lebensmitteldiscounter	6-7	850	Lage am Rand eines Wohnquartiers
	Rewe	Supermarkt	5-6	1.700	nicht integrierter Standort am südlichen Siedlungsrand
Leonberg-Warmbronn	nah & gut	Supermarkt	5-6	400	integrierte Lage
Sindelfingen-Maichingen	Netto City	Lebensmitteldiscounter	4-5	450	integrierte Lage in der Ortsmitte
	Rewe	Supermarkt	6-7	1.500	integrierte Lage; Erweiterung geplant
	Aldi	Lebensmitteldiscounter	7	800	integrierte Lage
Sindelfingen	Kaufland	Großer Supermarkt	9-10	4.200	Gewerbegebietslage
	Kaufland	Großer Supermarkt	8-9	4.500	integrierte Lage im Stadtzentrum, EKZ "Calwer Carreé"
	Rewe	Supermarkt	8-9	800	integrierte Lage
	Edeka	Großer Supermarkt	11	3.000	Gewerbegebietslage, EKZ Breuningerland
	Lidl	Lebensmitteldiscounter	7-8	800	integrierte Lage
	Lidl	Lebensmitteldiscounter	9-10	1.500	integrierte Lage
	Aldi	Lebensmitteldiscounter	8-9	1.100	integrierte Lage im Stadtzentrum
	Netto	Lebensmitteldiscounter	8-9	800	integrierte Lage
	nah & gut	Supermarkt	8-9	650	integrierte Lage
denn's	Biomarkt	8-9	700	integrierte Lage	
Weil der Stadt	E-Center	Großer Supermarkt	9-10	3.500	integrierte Lage am südlichen Rand der Altstadt (ZVB)
	Aldi	Lebensmitteldiscounter	10-11	950	Gewerbegebietslage, Agglomeration u. a. mit Lidl, dm, Fressnapf, AWG, Takko, Kik, Deichmann, Tedi
	Lidl	Lebensmitteldiscounter	10-11	950 (Erweiterung auf 1.400 m ² VK geplant)	Gewerbegebietslage, Agglomeration u. a. mit Aldi, dm, Fressnapf, AWG, Takko, Kik, Deichmann, Tedi
	Norma	Lebensmitteldiscounter	10-11	850	Gewerbegebietslage
	Netto	Lebensmitteldiscounter	9-10	750	integrierte Lage am Rand eines Wohngebietes
Drogeriewaren					
Renningen	dm	Drogeriemarkt	7-8	650	Gewerbegebietslage, Agglomeration mit Edeka, Aldi, Woolworth, Takko
	Müller	Drogeriemarkt	5-6	450	integriert (ZVB)
Sindelfingen	dm	Drogeriemarkt	11	600	Gewerbegebietslage, EKZ Breuningerland
	dm	Drogeriemarkt	8-9	750	integrierte Lage im Stadtzentrum, EKZ Stern-Center
	Müller	Drogeriemarkt	8-9	700	integrierte Lage im Stadtzentrum
Sindelfingen-Maichingen	k. A.	Drogeriemarkt (Planung)	6-7	k. A.	integrierte Lage, Standortverbund mit Rewe
Weil der Stadt	dm	Drogeriemarkt	10-11	650	Gewerbegebietslage, Agglomeration u. a. mit Lidl, dm, Fressnapf, AWG, Takko, Kik, Deichmann, Tedi

GMA-Zusammenstellung 2024

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ANSIEDELUNG EINES LEBENSMITTELDISCOUNTERS UND EINES DROGERIEMARKTES IN DER GEMEINDE MAGSTADT, NEUE STUTTGARTER STRASSE / NELKENSTRASSE

Karte 6: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Auswahl)



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2024

3. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen

3.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch die beiden Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- Die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten (Angebote von Lebensmittelmärkten bzw. Drogeriemärkten und Wohnorten der Verbraucher) und der Erreichbarkeit der Angebotsorte ergibt.

3.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Für die Bewertung der Ansiedlung eines **Lebensmitteldiscounters** sowie eines **Drogeriemarktes** in Magstadt werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass solche Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit den beiden Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von den Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden solche Standorte, wo nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht von den Vorhaben tangiert. Vor diesem Hintergrund werden v. a. andere Lebensmitteldiscounter sowie Drogeriemärkte von den geplanten Vorhaben betroffen sein.
- Der Lebensmitteldiscounter wird auf einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² eine Umsatzleistung von ca. 7,9 – 8,0 Mio. € erwirtschaften. Dabei entfallen ca. 6,5 – 6,6 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Der geplante Drogeriemarkt wird auf einer Verkaufsfläche von max. 800 m² eine Umsatzleistung von ca. 2,6 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 2,1 Mio. € auf den Drogeriebereich und ca. 0,5 Mio. € auf Randsortimente.
- Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass die Angebotssituation sowohl im Nahrungs- und Genussmittelbereich als auch im Drogeriewarenbereich in Magstadt derzeit nur sehr schwach ausgeprägt ist. Der in der Ortsmitte ansässige Edeka-Markt stellt den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde dar. Im Drogeriewarensektor ist derzeit kein Anbieter vorhanden. Hier ist lediglich auf das Angebot des Edeka-Marktes zu verweisen, welcher Drogeriewaren nur als Randsortiment führt. In beiden Sortimentsbereichen bestehen aufgrund des geringen Angebotes hohe Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte. Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes kann die bisher in weiten

Teilen an Standorte außerhalb der Gemeinde abfließende Kaufkraft wieder zurück nach Magstadt geholt und dort gebunden werden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass in beiden Sortimentsbereichen ein großer Teil der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Wettbewerbsstandorten außerhalb der Gemeinde Magstadt umverteilungswirksam wird.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 1.500 m² VK und eines Drogeriemarktes mit max. 800 m² VK am Standort Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße zu erwarten:

Tabelle 7: Prognose der Umsatzumverteilung durch den geplanten Lebensmitteldiscounter mit max. 1.500 m² VK

		Umsatzumverteilung in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Magstadt	0,7
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in außerhalb des Einzugsgebietes, davon	5,8 – 5,9
	– ggü. Anbietern in Renningen	1,7
	– ggü. Anbietern in Weil der Stadt	0,6 – 0,7
	– ggü. Anbietern in Sindelfingen	2,7 – 2,8
	– ggü. Anbietern im weiteren Untersuchungsraum (u. a. Leonberg, sonstige Wettbewerbsstandorte)	0,7 – 0,8
	▪ Umsatz des geplanten Lebensmitteldiscounters	6,5 – 6,6
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	1,4
Umsatz insgesamt		7,9 – 8,0

GMA-Berechnungen 2024; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilung durch den geplanten Drogeriemarkt mit max. 800 m² VK

Umsatzumlenkungen	Umsatzumverteilung in Mio. €
▪ ggü. Anbietern in Magstadt	<<0,1
▪ ggü. Anbietern in Renningen	0,8
▪ ggü. Anbietern in Weil der Stadt	0,3
▪ ggü. Anbietern in Sindelfingen	1,0
▪ ggü. Anbietern im weiteren Untersuchungsraum (u. a. Leonberg)	0,5
▪ Gesamtumsatz Drogeriemarkt	2,6

GMA-Berechnungen 2024; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind durch die vorgesehene Ansiedlung eines **Lebensmitteldiscounters** mit max. 1.500 m² VK folgende **wettbewerbliche Wirkungen** zu erwarten:

■ In der Gemeinde **Magstadt** resultieren aus der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters deutliche Umsatzumverteilungseffekte. Gegenüber den vorhandenen Lebensmittelanbietern werden ca. 0,7 Mio. € umverteilt, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 % entspricht.

Von den Umsatzumverteilungseffekten ist auch der im Ortszentrum ansässige Edeka-Markt betroffen, da sich dessen Sortiment trotz des unterschiedlichen Betriebstyps zumindest teilweise mit dem Sortiment des geplanten Lebensmitteldiscounters überschneidet. Der Edeka-Markt präsentiert sich als moderner und leistungsfähiger Wettbewerber. Er profitiert zudem von seiner Lage im Ortszentrum und den damit verbundenen Kundenzuführungseffekten. Eine Aufgabe dieses Marktes ist vor dem Hintergrund seiner Rahmenbedingungen sowie dem in Magstadt vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial auch bei Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters nicht zu erwarten.

In deutlich geringerem Umfang werden von dem Vorhaben die sonstigen kleinflächigen Anbieter in Magstadt tangiert. Es handelt sich hierbei überwiegend um Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien), die nur bedingt mit dem Vorhaben konkurrieren. Zum anderen handelt es sich um verschiedene Spezialanbieter (italienischer Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Hofladen, Tankstellenshops), die ein stark spezialisiertes Sortiment abdecken und nur geringe Überschneidungen mit dem Angebot des geplanten Lebensmitteldiscounters aufweisen.

■ Aufgrund der Kaufkraftrückholungseffekte wird ein Großteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes gegenüber **Wettbewerbsstandorten außerhalb der Gemeinde Magstadt** wirksam. In der nördlich gelegenen Stadt **Renningen** liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den dort ansässigen Wettbewerbern bei ca. 4 %. Am stärksten sind hierbei die im nordöstlichen Siedlungsbereich in einer Gewerbegebietslage ansässigen Märkte Aldi und Lidl betroffen. Insgesamt sind in Renningen durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Magstadt nur moderate wettbewerbliche Effekte zu erwarten, die nicht zu Betriebsaufgaben führen werden.

■ Ein Großteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes wird gegenüber Wettbewerbern in der Stadt **Sindelfingen** wirksam. Gegenüber Anbietern in der Sindelfinger Kernstadt errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 %. Gegenüber den drei Märkten im südlich von Magstadt gelegenen Stadtteil Maichingen liegt die Umsatzumverteilungsquote mit ca. 4 % etwas höher. Insgesamt sind damit auch in Sindelfingen durch das Vorhaben nur geringe bis mäßige wettbewerbliche Effekte zu erwarten, die nicht zu Betriebsaufgaben und damit auch nicht zu städtebaulichen Effekten führen werden.

■ Aufgrund der größeren Entfernung werden die Wettbewerbsbetriebe in **Weil der Stadt** von dem Vorhaben in deutlich geringerem Umfang tangiert. Hier liegt die

Umsatzumverteilungsquote mit max. 1 – 2 % in einem sehr niedrigen Bereich. Betroffen sind von den Umsatzumverteilungswirkungen insbesondere die im Gewerbegebiet ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie in untergeordneter Form der Norma-Markt.

- /// Gegenüber weiteren Wettbewerbsstandorten im **Untersuchungsraum** (z. B. Leonberg), wo ebenfalls ein umfangreiches Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden ist, sind nur äußerst geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Diese bewegen sich auf einzelbetrieblicher Ebene auf einem so niedrigen Niveau, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Vor diesem Hintergrund sind auch im weiteren Untersuchungsraum durch den geplanten Lebensmitteldiscounter in Magstadt keine Betriebsaufgaben und damit auch keine schädlichen städtebaulichen Effekte zu erwarten.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von ca. 1,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten wirksam werden. Die Umsatzumverteilungseffekte verteilen sich dabei auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente, so dass die auftretenden Wettbewerbswirkungen in der Einzelbetrachtung als minimal einzustufen sind. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Betrieben sind im Einzelfall nicht zu erwarten. Somit sind auch keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulich relevanten Folgen abzuleiten.

Im Hinblick auf den in Magstadt geplanten **Drogeriemarkt** sind folgende **wettbewerbliche Wirkungen** zu erwarten:

- /// Insgesamt werden durch die geplante Neuansiedlung eines Drogeriemarktes rd. 2,6 Mio. € sowohl gegenüber den Hauptwettbewerbern im Drogeriesegment (= Drogeriemärkte) als auch gegenüber den Lebensmittelmärkten, die ebenfalls Drogeriewaren im Sortiment führen, umverteilungswirksam.
- /// Derzeit ist in Magstadt kein Anbieter von Drogeriewaren ansässig. Drogeriewaren werden lediglich ausschnittsweise als Randsortiment im Edeka-Markt angeboten. Der Großteil der Kaufkraft fließt an Drogeriemärkte im Umland (v. a. Renningen und Sindelfingen) ab. Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Magstadt kann diese abfließende Kaufkraft zum Großteil wieder in der Kommune selbst gebunden werden. Vor diesem Hintergrund resultieren in Magstadt aus der Ansiedlung des geplanten Drogeriemarktes keine Auswirkungen. Die Umsatzumlenkungen betreffen fast ausschließlich die Wettbewerbsstandorte im Umland. Der Edeka-Markt im Ortszentrum, welcher Drogeriewaren nur als Randsortiment führt, wird von den Umsatzumverteilungseffekten nur in äußerst geringem Umfang tangiert.
- /// Ein großer Teil des perspektivischen Umsatzes des geplanten Drogeriemarktes wird **außerhalb des Einzugsgebietes** umverteilungswirksam werden. Im benachbarten **Renningen** werden die Umsatzumverteilungseffekte in erster Linie zu Lasten der dortigen Drogeriemärkte (dm, Müller) gehen. Die Lebensmittelmärkte werden nur partiell betroffen sein. Gegenüber den Drogeriemärkten liegt die Umverteilungsquote bei ca. 6 %. Die Umsatzumverteilungseffekte gehen dabei vorwiegend zu Lasten der Betriebe in der Einzelhandelsagglomeration am nördlichen Siedlungsrand und betreffen dort v. a. den dm-

Markt. Der im Ortszentrum ansässige Müller-Markt wird von den Umsatzumverteilungseffekten in deutlich geringerem Umfang tangiert. Aufgrund seiner suboptimalen verkehrlichen Erreichbarkeit sowie dem Fehlen anderer größerer Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte, Fachmärkte) weist er für Auswärtige eine geringere Anziehungskraft auf.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um einen Kaufkraftabzug aus der Stadt Renningen handelt. Vielmehr wird die bisher aus Magstadt abfließende Kaufkraft wieder zurück nach Magstadt geholt und dort gebunden.

- Aufgrund des umfangreichen Angebotes wird ein Großteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes gegenüber Anbietern in **Sindelfingen** umverteilt. Als Hauptwettbewerber im Drogeriewarenbereich sind hier die beiden in der Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte dm und Müller sowie der im BreuningerLand Sindelfingen situierte dm-Markt zu nennen. Gegenüber diesen Märkten errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 %. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind somit als geringe wettbewerbliche Effekte einzustufen. Schädliche städtebauliche Auswirkungen in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens in Magstadt können in Sindelfingen damit ausgeschlossen werden. Die in Sindelfingen-Maichingen ansässigen Lebensmittelmärkte Netto, Rewe und Aldi werden von dem Vorhaben in Magstadt nur in äußerst geringem Umfang tangiert. Beide Märkte führen Drogeriewaren nur als Randsortiment. Die Umsatzumverteilungsquote durch den in Magstadt geplanten Drogeriemarkt bewegen sich unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Schädliche städtebauliche Effekte (= Betriebsschließungen) können somit ausgeschlossen werden.
- In **Weil der Stadt** errechnet sich gegenüber den Anbietern von Drogeriewaren eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 %. Betriebsschließungen sind auch hier nicht zu befürchten.
- Im weiteren Untersuchungsraum (z. B. Leonberg) resultieren aus dem geplanten Ansiedlungsvorhaben ebenfalls nur äußerst geringe wettbewerbliche Effekte. Sie bewegen sich auf einem so niedrigen Niveau, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung auf einzelbetrieblicher Ebene nicht mehr nachweisbar sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch die beiden Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen sowohl im Lebensmittelbereich als auch im Drogeriewarensektor führen werden. Die beiden Vorhaben dienen in erster Linie der Sicherung der Nah- und Grundversorgung in der Gemeinde Magstadt. Aufgrund des geringen Angebotes in beiden Sortimentsbereichen fließt ein Großteil der vorhandenen Kaufkraft an Standorte außerhalb der Gemeinde ab. Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes kann die abfließende Kaufkraft wieder zurück nach Magstadt geholt und dort gebunden werden. Es kann festgehalten werden, dass die dargestellten Umsatzumverteilungswirkungen in keinem Fall ein kritisches Niveau (10 % und darüber) erreichen werden. **Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung** in Magstadt sowie in den Kommunen im Umland in der direkten Folge der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes können somit **sicher ausgeschlossen** werden.

4. Beeinträchtigerungsverbot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung

Das Beeinträchtigerungsverbot geht aus den Zielen 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP Baden-Württemberg sowie aus dem Ziel 2.4.3.2.2 Abs. 3 des Regionalplans Stuttgart (2009) hervor. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigerungsverbot ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der derzeitigen Versorgungssituation in Magstadt und den Angebotsstrukturen im Umland sowie den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lassen sich die beiden Vorhaben hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** wie folgt bewerten:

➤ Gegenüber Wettbewerbern in der Gemeinde **Magstadt** werden die Umsatzumverteilungseffekte, die aus der Ansiedlung eines **Lebensmitteldiscounters** resultieren, bei 7 % liegen. Die Umsatzumverteilungseffekte gehen dabei zu Lasten des in der Ortsmitte ansässigen Edeka-Marktes, der den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde darstellt. Ein Drogeriewarenanbieter ist derzeit in Magstadt nicht ansässig. Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes resultieren in Magstadt keine nennenswerten Umsatzumverteilungseffekte. Die bislang in weiten Teilen an umliegende Wettbewerbsstandorte abfließende Kaufkraft kann zurück nach Magstadt geholt und dort gebunden werden. Im Hinblick auf die aus der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters resultierenden Umsatzumverteilungseffekte ist festzustellen, dass diese als wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes die Nah- und Grundversorgungssituation in Magstadt deutlich verbessert werden kann. Derzeit fließt ein Großteil des vorhandenen Kaufkraftvolumens in beiden Sortimentsbereichen an Standorte außerhalb der Gemeinde ab. Durch die beiden Vorhaben kann diese Kaufkraft wieder zurück nach Magstadt geholt und dort gebunden werden.

➤ In den **Umlandgemeinden** bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwertes. Die höchsten Werte werden im **Lebensmittelbereich** mit ca. 4 % in der benachbarten Stadt **Renningen** sowie in **Sindelfingen-Maichingen** mit ebenfalls ca. 4 % erreicht. In den anderen Kommunen (z. B. Sindelfingen-Kernstadt, Weil der Stadt, Leonberg) liegen die Werte im Nahrungs- und Genussmittelbereich mit max. 2 % deutlich darunter. Im **Drogeriebereich** werden Umsatzumverteilungsquoten von max. 6 % in Renningen erreicht. In den anderen Kommunen liegen die Umsatzumverteilungseffekte und niedriger. Betriebsaufgaben sind im Umland in der direkten Folge der beiden Ansiedlungsvorhaben in Magstadt damit auszuschließen.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungswirkungen sowohl in Magstadt als auch im weiteren Untersuchungsraum nicht zu städtebaulichen Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes führen werden. Die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Magstadt sowie in den Kommunen im Umland wird durch die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe nicht gefährdet.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die beiden Vorhaben eingehalten.

VI. Bewertung der Agglomerationsregelung

Der Regionalplan Stuttgart²⁶ legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben als wesentliche Kriterien fest:

2.4.3.2.8 (Z) Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)

- (1) *Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hier-nach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.*
- (2) *Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.*

Bei den Vorhaben (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) am Standort Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße in Magstadt handelt es sich eindeutig um eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.4.3.2.8 des Regionalplans Verband Region Stuttgart. Beide Märkte werden sich in einem gemeinsamen Gebäude befinden, so dass die Distanz zwischen beiden Eingangsbereichen weniger als 150 m betragen wird.

Bei den zu untersuchenden Betrieben handelt es sich um Anbieter aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), so dass Kundenaustauschbeziehungen zwischen den Betrieben wahrscheinlich sind. Die beiden Märkte bilden damit einen räumlich-funktionalen Zusammenhang und sind aus diesem Grund als Agglomeration anzusehen. Daraufhin sind das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot für die Agglomeration insgesamt zu prüfen.

■ Mit Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass ein möglicherweise erhöhter Anteil an Kundenzuführungseffekten bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt wurde. Insgesamt ist festzustellen, dass die beiden Märkte eine überwiegend lokale Versorgungsbedeutung für die Wohnbevölkerung in Magstadt entfalten werden. Auch bei einer gemeinsamen Betrachtung liegt der überörtliche Umsatzanteil deutlich unter 30 %. Bei beiden Betrieben handelt es sich um Nahversorger, die auf das lokale Bevölkerungspotenzial ausgerichtet sind. Bereits aufgrund der Standortlage sind auch bei Kombination von Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt keine überörtlichen Zuflüsse zu erwarten.

²⁶ vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

- Das **Beeinträchtungsverbot** wird durch die geplanten Vorhaben nicht verletzt. Schädliche Auswirkungen i. S. von Betriebsschließungen sind auch bei Kombination beider Vorhaben nicht zu erwarten. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Magstadt wird durch damit verbundene Kaufkraftrückholungseffekte nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgungsfunktion von Magstadt sowie Kommunen im Untersuchungsraum führen.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens																								
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 1.500 m² VK und eines Drogeriemarktes mit max. 800 m² VK /// Standort im nordöstlichen Siedlungsbereich von Magstadt im Kreuzungsbereich der Neuen Stuttgarter Straße mit der Nelkenstraße. Auf dem Gelände soll ein gemischt genutztes Quartier aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, ggf. Bäckerei) sowie Wohnungen entstehen („Nelkenquartier“). 																							
Standortrahmen- bedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Gemeinde Magstadt mit ca. 9.765 Einwohnern. In den letzten 10 Jahren konnte die Kommune einen Einwohnerzuwachs um ca. 9 % verbuchen. /// Im Regionalplan ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Als nicht zentraler Ort kommt der Kommune die Aufgabe zu, die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. /// Einzelhandelsstrukturen: Der Edeka-Markt in der Ortsmitte stellt den einzigen größeren Lebensmittelmarkt dar. Ergänzt wird das Angebot durch Lebensmittelhandwerker (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter (ital. Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Tankstellenshops, Hofladen). Ein Drogerieanbieter ist in Magstadt nicht vorhanden. 																							
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet der beiden Vorhaben beschränkt sich auf die Gemeinde Magstadt. /// Einwohner im Einzugsgebiet: ca. 9.765 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 29,6 Mio. € /// Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarenbereich im Einzugsgebiet: ca. 4,6 Mio. €. 																							
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Umsatzleistung des geplanten Lebensmitteldiscounters bei max. 1.500 m² VK: ca. 7,9 – 8,0 Mio. €, davon 6,5 – 6,6 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 1,4 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. /// Umsatzleistung des geplanten Drogeriemarktes bei max. 800 m² VK: ca. 2,6 Mio. €, davon ca. 2,1 Mio. € im Drogeriekernsortiment und ca. 0,5 Mio. € im Bereich der Randsortimente. 																							
Umsatzumverteilungseffekte in %		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Lebensmittel- discounter (max. 1.500 m² VK) in %</th> <th>Drogeriemarkt (max. 800 m² VK)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>/// Magstadt</td> <td>7</td> <td>n. n.</td> </tr> <tr> <td>/// Renningen</td> <td>4</td> <td>6 %</td> </tr> <tr> <td>/// Sindelfingen Kernstadt</td> <td>2</td> <td>4 %</td> </tr> <tr> <td>/// Sindelfingen-Maichingen</td> <td>4</td> <td>n. n.</td> </tr> <tr> <td>/// Weil der Stadt</td> <td>1 – 2</td> <td>3 %</td> </tr> <tr> <td>/// Sonstiger Untersuchungsraum (z. B. Leonberg)</td> <td>n. n.</td> <td>n. n.</td> </tr> </tbody> </table>		Lebensmittel- discounter (max. 1.500 m ² VK) in %	Drogeriemarkt (max. 800 m ² VK)	/// Magstadt	7	n. n.	/// Renningen	4	6 %	/// Sindelfingen Kernstadt	2	4 %	/// Sindelfingen-Maichingen	4	n. n.	/// Weil der Stadt	1 – 2	3 %	/// Sonstiger Untersuchungsraum (z. B. Leonberg)	n. n.	n. n.	
	Lebensmittel- discounter (max. 1.500 m ² VK) in %	Drogeriemarkt (max. 800 m ² VK)																						
/// Magstadt	7	n. n.																						
/// Renningen	4	6 %																						
/// Sindelfingen Kernstadt	2	4 %																						
/// Sindelfingen-Maichingen	4	n. n.																						
/// Weil der Stadt	1 – 2	3 %																						
/// Sonstiger Untersuchungsraum (z. B. Leonberg)	n. n.	n. n.																						

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	<p>Aktuell ist in Maichingen nur ein Edeka-Markt vorhanden. Sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich sind mit Werten von 113 m² VK / 1.000 EW bzw. 32 % als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen. Ein Großteil der vorhandenen Kaufkraft fließt an Standorte außerhalb Magstadts ab. Die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters in Magstadt könnte dazu beitragen, die Versorgungssituation in der Gemeinde deutlich zu verbessern und die Kaufkraft wieder vor Ort zu binden. Im Drogeriewarenbereich ist derzeit Versorgungsdefizit festzustellen. Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes könnte auch in diesem Bereich die Grundversorgungssituation in Magstadt deutlich verbessert werden.</p> <p>Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.</p>
Integrationsgebot	<p>Der Projektstandort der geplanten Einzelhandelsbetriebe befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich Magstadts. Neben den beiden Nahversorgungsmärkten sind auf dem Projektareal zahlreiche Wohnungen geplant. Nördlich des Standortes ist zudem ein Wohngebiet situiert. Im näheren Umfeld des Projektstandortes befindet sich in fußläufiger Distanz (ca. 80 m) eine Bushaltestelle, über die eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV aus dem gesamten Gemeindegebiet sichergestellt ist. Der fußläufige Einzugsbereich (1.000 m-Radius) umfasst weite Teile des Magstadter Siedlungsbereiches.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass der Projektstandort aufgrund der geplanten Wohnungen im direkten Umfeld sowie dem benachbarten Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht als integrierte Lage einzustufen ist.</p> <p>Das Integrationsgebot wird am Standort eingehalten.</p>
Kongruenzgebot	<p>In Bezug auf den großflächigen Lebensmitteldiscounter ist festzustellen, dass ca. 90 % des perspektivischen Umsatzes aus der Gemeinde Magstadt selbst stammen. Nur etwa 10 % des generierten Umsatzes fließen von außerhalb der Kommune an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert von 30 % wird damit nicht überschritten.</p> <p>Für den geplanten Drogeriefachmarkt kann festgestellt werden, dass ca. 88 – 89 % des prognostizierten Umsatzes aus Magstadt stammen werden. Ca. 11 – 12 % des Umsatzes fließt von außerhalb der Gemeinde an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird somit auch hier nicht erreicht.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>
Beeinträchtigungs-gebot	<p>Gegenüber Wettbewerbern in der Gemeinde Magstadt werden die Umsatzumverteilungseffekte, die aus der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters resultieren, bei max. 7 % liegen. Die Umsatzumverteilungseffekte gehen dabei zu Lasten des in der Ortsmitte ansässigen Edeka-Marktes, der derzeit den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde darstellt. Es handelt sich dabei um einen leistungsfähigen Markt, der aktuell von seiner „Monopolstellung“ in Magstadt profitiert. Aus der Ansiedlung des Drogeriemarktes resultieren in Magstadt keine nennenswerten Umsatzumverteilungseffekte, da in der Gemeinde keine direkten Wettbewerbsbetriebe vorhanden sind. Die aufgrund des fehlenden Angebotes bislang in weiten Teilen an umliegende Wettbewerbsstandorte abfließende Kaufkraft kann durch das Vorhaben zurück nach Magstadt geholt und dort gebunden werden.</p> <p>In den Umlandgemeinden bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwertes. Die höchsten Werte werden im Lebensmittelbereich mit jeweils ca. 4 % in der benachbarten Stadt Renningen sowie in Sindelfingen-Maichingen erreicht. In den anderen Kommunen (z. B. Weil der Stadt, Leonberg) liegen die Werte im Nahrungs- und Genussmittelbereich mit max. 2 % deutlich darunter. Im Drogeriebereich erreichen die Umsatzumverteilungsquoten in Renningen mit ca. 6 % den höchsten Wert. In den anderen Kommunen liegen die Umsatzumverteilungseffekte und niedriger (4 % in der Sindelfinger Kernstadt und 3 % in Weil der Stadt). Betriebsaufgaben sind im Umland in der direkten Folge der beiden Ansiedlungsvorhaben somit ebenfalls auszuschießen.</p>

	<p>Insgesamt ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungswirkungen sowohl in Magstadt als auch im weiteren Untersuchungsraum als wettbewerbliche Effekte einzustufen sind, welche nicht zu städtebaulichen Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes führen werden. Die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Magstadt sowie in den Kommunen im Umland wird durch die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe nicht gefährdet.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</p>
Agglomerationsregelung	<p>Die am Standort Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße geplanten Einzelhandelsbetriebe stellen eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalverbandes Stuttgart dar. Im Rahmen der Marktanteilmessung und den Berechnungen der Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund resultierenden Kundenzuführungseffekte bereits berücksichtigt. Im Gesamtergebnis kann jedoch festgehalten werden, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot auch bei einer gemeinsamen Betrachtung beider Vorhaben eingehalten wird.</p>

GMA-Zusammenstellung und -bewertung 2024

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	15
Karte 2:	Gemeindegebiet Magstadt	16
Karte 3:	Mikrostandort an Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße („Nelkenquartier“)	20
Karte 4:	Fußläufiges Einzugsgebiet des geplanten Einzelhandelsnutzungen (1.000 m-Radius)	21
Karte 5:	Einzugsgebiet der in Magstadt geplanten Einzelhandelsnutzungen	26
Karte 6:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Auswahl)	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Die größten Drogeriemarktunternehmen in Deutschland	11
Tabelle 3:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	14
Tabelle 4:	Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter mit max. 1.500 m ² VK	28
Tabelle 5:	Umsatzprognose für den geplanten Drogeriemarkt mit max. 800 m ² VK	28
Tabelle 6:	Hauptwettbewerber im Umland (Auswahl)	33
Tabelle 7:	Prognose der Umsatzumverteilung durch den geplanten Lebensmitteldiscounter mit max. 1.500 m ² VK	36
Tabelle 8:	Prognose der Umsatzumverteilung durch den geplanten Drogeriemarkt mit max. 800 m ² VK	36