

# MAGSTADT 2035

INTEGRIERTES GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT



# MAGSTADT 2035

Im Auftrag der  
Gemeinde Magstadt  
Marktplatz 1  
71106 Magstadt

|||| ■ ■ = = **Reschl**  
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung  
Projektentwicklung Kommunalberatung

Projektbearbeitung:  
Tobias Meigel, M. Eng.  
Silke Mittnacht, M. Sc.  
Bianca Eder, M. Eng.  
Karl-Heinz Walter, Württ. Notariatsassessor Betriebswirt (VWA)

**Reschl Stadtentwicklung** GmbH & Co. KG

Leuschnerstr. 45  
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0  
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

Stand Juli 2022

# INHALT

<b>1</b>	<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Prozess</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Handlungsfelder</b> .....	<b>15</b>
4.1	Demografische Entwicklung .....	16
4.1.1	Ausgangslage .....	16
4.1.2	Ergebnis der kommunalen Klausurtagung .....	20
4.2	Siedlungsentwicklung   Wohnen .....	22
4.2.1	Ausgangslage .....	22
4.2.2	Wohnungsbauentwicklung und Neubaubedarfe .....	23
4.2.3	Flächenpotentiale der weiteren Siedlungsentwicklung.....	27
4.2.4	Zukünftiger und zusätzlicher Flächenbedarf.....	30
4.2.5	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung .....	31
4.2.6	Auszüge aus der Bürgerbeteiligung.....	32
4.2.7	Auszüge aus den Expertengesprächen .....	33
4.3	Gewerbe   Landwirtschaft   Einzelhandel.....	34
4.3.1	Ausgangslage .....	34
4.3.2	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung .....	38
4.3.3	Auszüge aus der Bürgerbeteiligung.....	38
4.3.4	Auszüge aus den Expertengesprächen .....	39
4.4	Städtebauliche Gestalt   Identität .....	41
4.4.1	Ausgangslage .....	41
4.4.2	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung .....	43
4.4.3	Auszüge aus der Bürgerbeteiligung.....	43
4.4.4	Auszüge aus den Expertengesprächen .....	44
4.5	Soziale Infrastruktur   Gesundheit .....	45
4.5.1	Ausgangslage .....	45
4.5.2	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung .....	47
4.5.3	Auszüge aus der Bürgerbeteiligung.....	48
4.5.4	Auszüge aus den Expertengesprächen .....	48
4.6	Mobilität   Digitalisierung.....	49
4.6.1	Ausgangslage .....	49
4.6.2	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung .....	51

4.6.3	Auszüge aus der Bürgerbeteiligung.....	52
4.6.4	Auszüge aus den Expertengesprächen .....	53
4.7	Landschaft   Ökologie   Klima.....	55
4.7.1	Ausgangslage .....	55
4.7.2	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung .....	56
4.7.3	Auszüge aus der Bürgerbeteiligung.....	57
4.7.4	Auszüge aus den Expertengesprächen .....	57
4.8	Naherholung   Tourismus   Kultur.....	58
4.8.1	Ausgangslage .....	58
4.8.2	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung .....	59
4.8.3	Auszüge aus der Bürgerbeteiligung.....	59
4.8.4	Auszüge aus den Expertengesprächen .....	60
<b>5</b>	<b>Grundsätze, Strategische Ziele und Projekte/Planungen.....</b>	<b>61</b>
	<b>5.1 DEMOGRAFIE   GESELLSCHAFTLICHER WANDEL .....</b>	<b>63</b>
5.2	SIEDLUNGSENTWICKLUNG   WOHNEN .....	64
5.3	GEWERBE   LANDWIRTSCHAFT   EINZELHANDEL .....	66
5.4	STÄDTEBAULICHE GESTALT   IDENTITÄT.....	68
5.5	SOZIALE INFRASTRUKTUR   GESUNDHEIT .....	70
5.6	MOBILITÄT   DIGITALISIERUNG .....	73
5.7	LANDSCHAFT   ÖKOLOGIE   KLIMA.....	75
5.8	NAHERHOLUNG   TOURISMUS   KULTUR .....	77
<b>6</b>	<b>Handlungsprogramm .....</b>	<b>79</b>
6.1	Priorisierung der Projekte und Planungen .....	80
6.2	Finanzen.....	81
6.3	Perspektivplan.....	82
6.4	Projektplan .....	84

# 1 Vorwort

Liebe Magstadterinnen und Magstadter,  
Liebe Leserinnen und Leser,

in den zurückliegenden Monaten wurde der bisherige Gemeindeentwicklungsplan 2020 zum „Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept | Magstadt 2035“ fortgeschrieben. Zunächst wurde der bisherigen Gemeindeentwicklungsplan 2020 analysiert und evaluiert. Dazu gehörte eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse. Darauf aufbauend folgten mehrere Dialogphasen zwischen Verwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft.

Am 09. und 10. Juli 2021 fand die erste Klausurtagung von Gemeinderat und Verwaltung statt. Es wurde die Evaluation des Gemeindeentwicklungsplans Magstadt 2020 vorgestellt und anschließend die finanzielle Ausgangslage der Gemeinde besprochen. Neben dem Querschnittsthema der demografischen Entwicklung wurden die einzelnen Themenfelder der Gemeindeentwicklung diskutiert und mit ersten strategischen Zielsetzungen und Umsetzungsschritten versehen. Aus diesen Themenfeldern wurden Handlungsfelder entwickelt.

Zunächst wurde die Bürgerschaft mit einem offenen „Zukunftsatelier“ aktiv in den Prozess einbezogen. Anschließend Zwischen waren alle Magstadterinnen und Magstadter zwischen dem 18. und 30. Oktober 2021 dazu eingeladen, ihre Ideen und Anregungen für die Zukunft einzubringen. Über eine Veröffentlichung im Magstadter Mitteilungsblatt konnten viele weitere Vorschläge und Ideen gesammelt werden. Wegen der großen Nachfrage, mitzumachen, gab es eine zweite Beteiligungsrunde, die vom 18. bis 30. November 2021 reichte.

Im Frühjahr 2022 fanden ergänzend zur offenen Bürgerbeteiligung mehrere Gespräche mit sogenannten „Expertinnen und Experten“ der Gemeindeentwicklung statt. Dazwischen wurden im Rahmen der zweiten Klausurtagung am 17. November 2021 bereits erste Handlungsansätze aus dem laufenden Prozess mit dem Gemeinderat besprochen und deren Umsetzung in die Wege geleitet.

Die Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes erfolgte im Frühjahr 2022. Hierbei wurde gemeinsam mit dem beauftragten Büro Reschl Stadtentwicklung ein Handlungsprogramm mit Grundsätzen, strategischen Zielen sowie Projekten und Planungen erarbeitet und mit einer Finanzierungsübersicht versehen. Schwerpunkte lagen dabei im Abgleich der bisherigen Entwicklung und erreichten Ziele sowie in der Definition des bestehenden Handlungsspielraums (finanziell, personell, inhaltlich). Die Projekte und Planungen wurden anschließend in einem kompakten Perspektivplan verortet.

Die erste Vorstellung der Leitziele und Leitprojekte im Gemeinderat erfolgte am 24. Mai 2022 im Rahmen einer halbtägigen dritten Klausurtagung. Die Leitziele und Leitprojekte wurden entsprechend der Rückmeldungen aus dem Gremium ergänzt und als kurz-, mittel- und langfristige Aufgaben priorisiert.

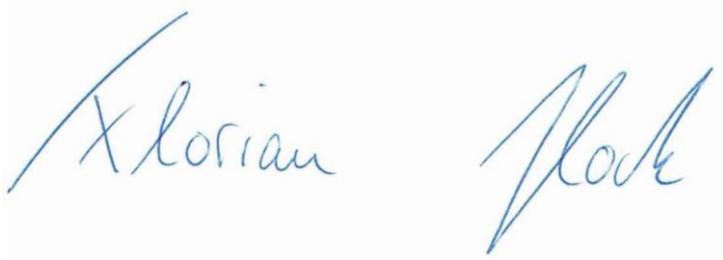
Das Ergebnis ist das nun vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept: Ein konkretes, pragmatisches und abarbeitbares Handlungsprogramm mit zeitlicher und finanzieller Priorisierung der Projekte, in dem alte wie auch neue Handlungsfelder in integrierter Sichtweise identifiziert sowie neue Leitprojekte festgelegt wurden.

Das „Integrierte Gemeindeentwicklungskonzepts | Magstadt 2035“ mit Handlungsprogramm und Finanzierungsübersicht wurde einstimmig in der Gemeinderatssitzung am 13. September 2022 beschlossen. Ich danke allen, die sich aktiv und engagiert eingebracht haben: Gemeinderat, Bürgerschaft und Verwaltung. Und natürlich danke ich auch dem Büro Reschl für die kompetente und professionelle Arbeit. Das Handlungsprogramm ist unser Begleiter für die kommende Zeit.

Nun gilt es, dass unser gemeinsames Programm mit Leben zu füllen. Mehrere Ansätze befinden sich bereits in Planung und Umsetzung. Das erarbeitete Konzept „Magstadt 2035“ ist unser Programm für die Zukunft. Also weiter ran an die Arbeit: Gemeinsam für Magstadt!

Mit herzlichen Grüßen

Ihr

The image shows a handwritten signature in blue ink on a light background. The signature is written in a cursive style and reads "Florian Glock".

Florian Glock

Bürgermeister

## **2 Anlass und Prozess**

### **Anlass**

Gemeindeentwicklungsprozesse werden häufig durch Ereignisse angestoßen, die einer integrierten und gemeinsam von Verwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft abgestimmten Entwicklung bedürfen. Ein solcher Gemeindeentwicklungsprozess muss deshalb die spezifischen Rahmenbedingungen samt Herausforderungen einer Gemeinde ermitteln und Entwicklungsperspektiven sowie Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Dabei müssen Handlungsansätze für alle zentralen kommunalen Aufgabenfelder definiert werden, um die Gemeinde strategisch auszurichten und in der Region positionieren zu können. Die zu erarbeitende Strategie soll in einem ganzheitlichen, integrierten Ansatz räumliche Lösungen für die zukünftige Gemeindeentwicklung aufzeigen, dabei räumliche, ökonomische, soziale und ökologische Aspekte berücksichtigen und vorhandene Planungen in den erarbeiteten Zielen und konkreten Projekten integrieren.

Die Gemeinde Magstadt geht seit Beginn der 2000er-Jahre das Thema Gemeindeentwicklung auf breiter Basis an: Vor rund 15 Jahren wurde der Gemeindeentwicklungsplan 2020 erarbeitet und im April 2007 durch den Gemeinderat beschlossen. Mit dem Bau der Südumfahrung, der Gewerbegebietserweiterung „Östlich Bahnhofstraße IV“, der Entwicklung des Schoenenberger-Areals mit Ansiedlung eines Nahversorgers oder der voranschreitenden Ortskernsanierung sind in den zurückliegenden Jahren zahlreiche Projekte aus dem Gemeindeentwicklungsplan umgesetzt worden.

Noch heute bildet der Gemeindeentwicklungsplan die Grundlage für zahlreiche Projekte und Konzepte zur koordinierten und erfolgreichen Weiterentwicklung Magstadts. Mit dem Bau der Osttangente oder der Umsetzung der Hochwasserkonzeption mit der ökologischen Verbesserung der Ortsmitte am Planbach sind einige Projekte daraus noch in der geplanten Umsetzung. Da der bisherige Plan auf das Jahr 2020 ausgerichtet war, ist es nun an der Zeit, diesen bis zum Zieljahr 2035 fortzuschreiben.

Die Ausgangssituation für die Fortschreibung des Gemeindeentwicklungskonzepts ist heute eine andere als sie es damals war: Durch die wirtschaftlichen Entwicklungen in der Region, beispielsweise die Ansiedlung des Entwicklungszentrums der Firma Bosch im benachbarten Renningen-Malmsheim, der veränderten Verkehrsführung mit Verlängerung der B 464 nach Renningen, die Dynamik und der Druck im regionalen Wohnungsbau, aber auch durch globale Veränderungen wie die digitale Transformation mit Durchdringung aller Bereiche oder die Auswirkungen des Klimawandels haben sich die Rahmenbedingungen für die Gemeinde Magstadt maßgeblich verändert. Während des Gemeindeentwicklungsprozesses haben zudem die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg mit dadurch einhergehenden wirtschaftlichen Folgen nochmals einen neuen Status Quo geschaffen, von dem nun in diesem Konzept ausgegangen wird.

Im Rahmen der Fortschreibung des Gemeindeentwicklungskonzeptes soll daher zum einen auf den bestehenden Projekten aufgebaut, diese weiter vorangebracht und zügig umgesetzt werden. Zum anderen sollen auch neue Projekte ergänzt und miteinander verzahnt werden.

## Prozess

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Magstadt 2035 wurde in einem dialogorientierten Prozess entwickelt. Neben Zusammenarbeit und Abstimmung mit Verwaltung und Gemeinderat wurden die Bürgerinnen und Bürger in den gesamten Prozess eingebunden. Somit konnte ein breiter Konsens in den wesentlichen Zukunftsfragen in allen relevanten Handlungsfeldern der Gemeindeentwicklung generiert werden.

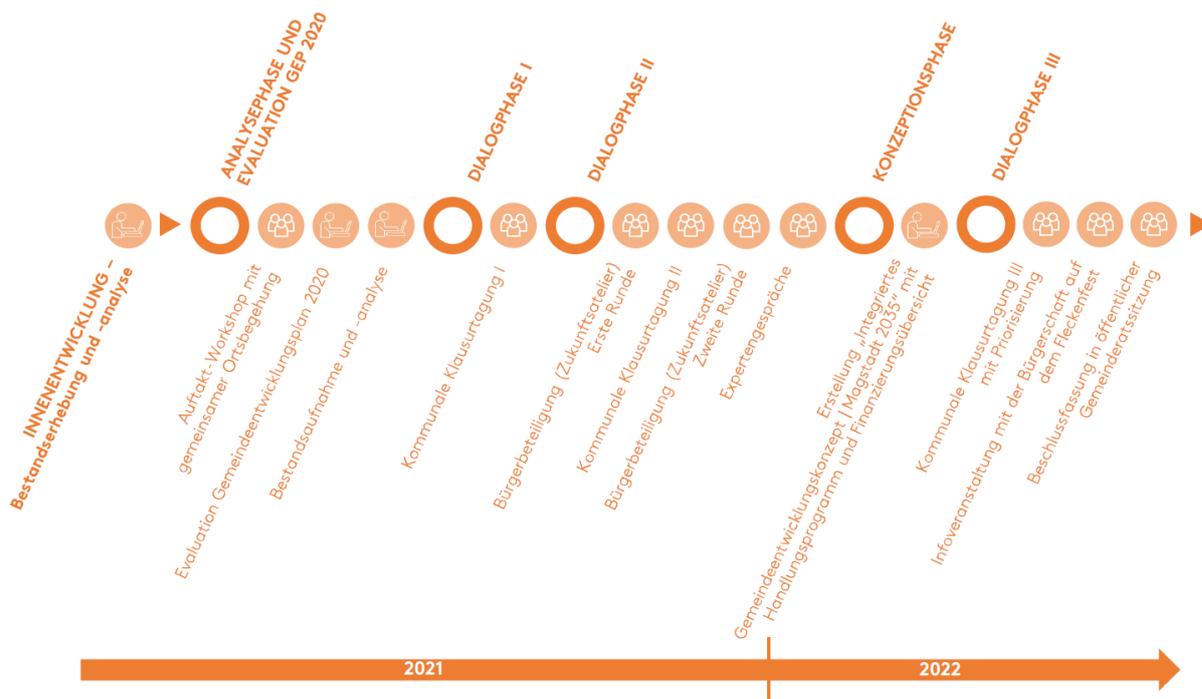


Abbildung 1 Der Gemeindeentwicklungsprozess Magstadt

Im Vorgriff auf das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept wurden bereits die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde wie auch demografische Entwicklungsperspektiven und zukünftige Bedarfe im Wohnungsbau erhoben. Die Festlegung einer demografischen Entwicklungsperspektive und damit einer Zielrichtung des Wachstums ist maßgebliche Voraussetzung für die Ermittlung der zukünftigen Infrastrukturbedarfe der Gemeinde.

### PHASE 1 | Analysephase und Evaluation GEP 2020

Mit einem Auftakt-Workshops und anschließender gemeinsamer Ortsbegehung mit der Verwaltung begann die Analysephase. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme und -analyse wurden in einer integrierten Betrachtung bereits vorliegende Konzepte gesichtet und es erfolgte auch die Evaluation des Gemeindeentwicklungsplans 2020.



Abbildung 2 Deckblatt Gemeindeentwicklungsplan 2020

Dabei wurden die einzelnen Leitbilder, Ziele und Maßnahmen auf ihren aktuellen Status und bestehende Planungen hin evaluiert. Die Maßnahmen der Leitkonzepte „Verkehr“, „Siedlungsentwicklung“ und „Innenentwicklung“ wurden in den letzten Jahren weitestgehend umgesetzt oder befinden sich in Bearbeitung. Die Umsetzung der Schwerpunkte des Leitkonzepts „Umwelt, Landschaft, Erholung“ stehen allerdings noch aus.

## **PHASE 2 | Dialogphase I**

Am 09. und 10. Juli 2021 fand die erste Kommunale Klausurtagung mit Gemeinderat und Verwaltung statt. Es wurden die Evaluation des Gemeindeentwicklungsplans Magstadt 2020 vorgestellt und anschließend die finanzielle Ausgangslage der Gemeinde besprochen.

Neben dem Querschnittsthema der demografischen Entwicklung wurden die einzelnen Themenfelder der Gemeindeentwicklung diskutiert und mit ersten strategischen Zielsetzungen und Umsetzungsschritten versehen. Aus diesen Themenfeldern sind die verschiedenen Handlungsfelder hervorgegangen, die in diesem Konzept abgedeckt sind.

## **PHASE 3 | Dialogphase II**

Durch das **Zukunftsatelier Magstadt 2035** wurden die Bürgerinnen und Bürger anschließend aktiv in den Prozess einbezogen. Zwischen dem 18. und 30. Oktober 2021 waren alle Bürgerinnen und Bürger dazu eingeladen, ihre Ideen und Anregungen zu den Handlungsfeldern *Wohnen | Arbeiten und Einkaufen | Soziales und Freizeit | Mobilität und Digitalisierung | Städtebau und Umwelt* für das Entwicklungskonzept einzubringen. Dabei bestand die Möglichkeit, entweder im Rahmen einer Ausstellung in der Begegnungsstätte anhand von Informationsplakaten und thematischen Fragen Vorschläge zu den verschiedenen Themen der Gemeindeentwicklung abzugeben oder auf einer eigens dafür eingerichteten Onlineplattform. Das Zukunftsatelier wurde im Anschluss daran nochmals um eine zweite Runde verlängert. Über eine Veröffentlichung in der Vollverteilung des

Mitteilungsblattes konnten viele weitere Vorschläge und Ideen gesammelt werden. Der Zeitraum für die zweite Beteiligungsrunde reichte vom 18. bis 30. November 2021.

Insgesamt gingen 198 Antwortbögen ein mit 1276 Einzelbeiträgen. Abzüglich der Mehrfachnennungen kamen so 902 verschiedene Ideen und Anregungen zukommen. Diese wurden im Rahmen einer öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29. März 2022 vorgestellt.

Im Frühjahr 2022 fanden ergänzend zur offenen Bürgerbeteiligung Gespräche mit sogenannten „Expertinnen und Experten“ der Gemeindeentwicklung statt. Über diese **Expertengespräche** konnten wichtige Erkenntnisse zu bestimmten Handlungsfeldern gewonnen werden, welche im bisherigen Prozess noch nicht oder nicht ausreichend genug behandelt wurden. An den Expertengesprächen nahmen ausgewählte Vertreterinnen und Vertreter folgender Institutionen, Verbände und Branchen sowohl auf der lokalen als auch auf der regionalen Ebene teil:

- Vertreter/innen der Vereine
- Vertreter/innen der ansässigen Unternehmen
- Bund der Selbstständigen Magstadt e.V.
- Landratsamt Böblingen
- Verband Region Stuttgart

Dazwischen wurden im Rahmen der zweiten Klausurtagung am 17. November 2021 bereits erste Handlungsansätze aus dem laufenden Prozess mit dem Gemeinderat besprochen, die Einfluss auf das Haushaltsjahr 2022 haben und noch während der Fertigstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts angegangen werden sollen. Behandelt wurden die drei Handlungsschwerpunkte „Innenentwicklung Wohnen“, „Außenentwicklung Wohnen“ und „Gewerbeentwicklung“.

Aus dem Schwerpunkt „Innenentwicklung Wohnen“ ging ein Antrag zum Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ hervor, der für das Jahr 2022 bewilligt wurde. In der „Außenentwicklung Wohnen“ hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, vorbereitende Untersuchungen zur Entwicklung der Fläche „Seele-Metzlesbach“ in Auftrag zu geben. Und unter dem Bereich „Gewerbeentwicklung“ wurden mit der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) und der Erhebung der Innenentwicklungspotentiale im Gewerbe inzwischen bereits erste vorbereitende Untersuchungen zur weiteren Gewerbeentwicklung abgeschlossen.

#### **PHASE 4 | Konzeptionsphase**

Die Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes erfolgte im Frühjahr 2022. Hierbei wurde vom Büro Reschl Stadtentwicklung ein Handlungsprogramm mit Grundsätzen, strategischen Zielen sowie Projekten und Planungen erarbeitet und mit einer Finanzierungsübersicht versehen. Schwerpunkte lagen dabei im Abgleich der bisherigen Entwicklung und erreichten Ziele sowie in der Definition des bestehenden Handlungsspielraums (finanziell, personell, inhaltlich). Wo nötig wurden die bisherigen Ziele entsprechend der Ergebnisse und Anregungen aus dem Prozess angepasst. Die Projekte und Planungen wurden anschließend in einem Perspektivplan verortet.

### **PHASE 5 | Dialogphase III**

Die erste Vorstellung der Leitziele und Leitprojekte im Gemeinderat erfolgte am 24. Mai 2022 im Rahmen einer halbtägigen dritten Klausurtagung. Diese wurden anschließend entsprechend der Anmerkungen aus dem Gremium ergänzt und in den Projekten und Planungen als kurz-, mittel- und langfristige Aufgaben priorisiert.

Vor Beschlussfassung des Konzepts am 13. September 2022 durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung wurden die Inhalte des „Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept | Magstadt 2035“ bereits auf dem Fleckenfest am 16. Juli 2022 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Das Ergebnis ist das hier nun vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept: Ein konkretes, pragmatisches und abarbeitbares Handlungsprogramm mit zeitlicher und finanzieller Priorisierung der Projekte, in dem alte wie auch neue Handlungsfelder in integrierter Sichtweise identifiziert sowie neue Leitprojekte festgelegt wurden.



## **3 Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **Räumliche Lage und regionalplanerische Vorgaben**

Eine Kommune muss immer in ihrem regionalen Kontext betrachtet werden, da Wechselwirkungen zwischen dem Gemeindegebiet und den umliegenden Nachbargemeinden und -städten bestehen. Die Themen öffentlicher Personennahverkehr, Straßenbau, Einzelhandel, Arbeitsplatzentwicklung oder der zukünftige Pflegebedarf sollten im Idealfall interkommunal gedacht und auch geplant werden. Zwar kann kommunales Handeln in der Regel nur auf der eigenen Gemarkung stattfinden, dennoch sind viele Entwicklungen von den umliegenden Kommunen und der besonders der Region abhängig.

Die Gemeinde Magstadt liegt im Landkreis Böblingen und am südwestlichen Rand der Region Stuttgart. Die Gemeinde grenzt an die Städte Renningen im Nordwesten, Leonberg im Nordosten, Sindelfingen im Süden (Stadtteil Maichingen) und Weil der Stadt im Westen sowie die Gemeinde Grafenau im Südwesten. Laut Regionalplan der Region Stuttgart mit Beschluss vom 22.07.2009 liegt Magstadt an keiner Landesentwicklungsachse und gehört zum Verdichtungsraum Stuttgart sowie zum Mittelbereich Böblingen/Sindelfingen. Der Gemeinde kommt keine zentralörtliche Funktion zu. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Renningen, die nächsten Oberzentren sind Böblingen/Sindelfingen.

Landschaftlich attraktiv liegt Magstadt am Rande der Kulturlandschaft des Heckengäus und am westlichen Rand des ökologisch bedeutsamen Glemswalds und weist daher ein hohes Maß an naturräumlicher und landschaftsbezogener Qualität mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert auf. Besonders prägend für die Gemeinde ist hierbei das Naturschutzgebiet Oberes Hölzertal.

Auch wirtschaftlich hat sich Magstadt ein eigenständiges Profil mit Firmen wie beispielsweise dem Pflanzensafwerk Walther Schoenenberger, dem Fahrradhersteller Centurion und der Computer-Handelskette Arlt erarbeiten können.

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde erfolgt maßgeblich durch die Bundesstraße 464, die seit 2014 fertiggestellt ist. Bis 2014 gehörte die Ortsdurchfahrt in Magstadt zu den an stärksten belasteten Straßen in ganz Baden-Württemberg. Die nächstgelegenen Auffahrten auf die Autobahn A81 sind die Auffahrten Leonberg-Ost und Leonberg-West. Über einen eigenen Bahnhofpunkt ist die Gemeinde auch Teil der S-Bahn Stuttgart.

### **Historische Entwicklung**

Archäologische Funde belegen menschliche Siedlungsspuren auf der Magstadter Gemarkung seit der Jungsteinzeit (5. Jhd. v. Chr.). Eine erste dauerhafte Siedlung entstand vermutlich noch durch Alemannen aufgrund der Weidemöglichkeit im Glemswald und der Lage an einer Straßenfurt über den Rankbach, in der Gegend der heutigen Talmühle. Der heutige Ort, der planmäßig angelegt wurde, entstand erst später. 1110 wird Magstadt in einer Urkunde des Kloster Hirsau erstmalig erwähnt.

Als erste Grundherren werden in Magstadt die Markgrafen von Hildrizhausen angenommen. Die Grafen von Württemberg fassten 1308 festen Fuß in Magstadt und

brachten das Dorf bis zur Reformation ganz in ihren Besitz. Der Bau der spätgotischen Kirche 1490, die mit ihrem wehrhaften Turm im Jahre 1511 vollendet wurde, bildet noch heute den Ortsmittelpunkt.

Durch seine ausgedehnte Gemarkung war Magstadt eines der reichsten Dörfer der Umgebung. 1525 gibt es 101 Haushalte in Magstadt mit 122 steuerpflichtigen Bewohnern, die gesamte Bevölkerung betrug etwa 530 Personen. Der Ort vergrößerte sich ständig und um 1600 herrschte in Magstadt eine für damalige Verhältnisse rege Bautätigkeit. Bis zum Dreißigjährigen Krieg stieg die Zahl auf 889 Personen. Durch das Wachstum wurden Fluren geteilt und weitere Gebäude errichtet. 1607 wurde das neue Rathaus eingeweiht. Plünderungen und einhergehende Flucht während des Dreißigjährigen Krieges ließen die Bevölkerung bis 1640 auf 80 Personen sinken. Die Erholung ging nur langsam voran: 1652 lebten wieder 312 Einwohner im Ort, der Vorkriegsstand wurde erst um 1750 wieder erreicht. Das wirtschaftliche Leben wurde bis ins 19. Jahrhundert überwiegend von der Landwirtschaft bestimmt. 1787 wurde nach 15-jähriger Planungszeit die Staatsstraße nach Stuttgart fertiggestellt. Magstadt lag nun an der Hauptverkehrsachse zwischen Stuttgart und dem Schwarzwald, kurzzeitig befand sich eine wichtige Poststation im Ort.

Nach und nach entwickelten sich Handwerk und Gewerbe im Ort (großer Gemeindewald). Im 19. Jahrhundert erlebte Magstadt erneut ein starkes Bevölkerungswachstum, 1813 lebten 1.517 Menschen im Ort, bis 1850 stieg die Zahl auf 2.209. In der Folge musste die Infrastruktur angepasst werden, die Schule, das Rathaus und der Friedhof wurden erweitert. Die wirtschaftliche Entwicklung konnte mit dem Bevölkerungswachstum nicht mithalten. Ab 1860 entspannte sich die Lage durch neu entstandene Industrien wie den großen Steinbrüchen und drei Korsettfabriken. Weitere Wirtschaftszweige waren das Brauwesen und der Hopfenanbau. Durch das Heranwachsen des benachbarten Stuttgarts zur Großstadt kam Magstadt eine bedeutende Rolle als Baumateriallieferant zu, das alte Stuttgarter Rathaus wurde mit weißem Stubensandstein aus Magstadt errichtet. Bis 1900 entwickelten sich 196 Gewerbebetriebe in Magstadt. Mit dem Aufschwung der Wirtschaft wurden auch die Verkehrswege im Ort ausgebaut. 1913 begannen die Bauarbeiten für die Rankbachbahn von Böblingen über Magstadt nach Renningen, die trotz des Kriegsausbruchs bereits im Frühjahr 1915 abgeschlossen werden konnten.

Magstadt wandelte sich vom Bauerndorf zu einer Wohn- und Arbeitsgemeinde. Zu Textilbetrieben, großen Brauereien und Werken der Metallbranche kamen in den 20er Jahren Betriebe mit betonter Eigenart, wie die Malzfabrik und das Pflanzensaftwerk Schoenenberger hinzu. Die meisten Magstadter jedoch arbeiteten in den Industriebetrieben, beispielsweise in Sindelfingen, und waren nur noch nach Feierabend als sogenannte Daimlerbauern auf ihren Feldern tätig. In der Zwischenkriegszeit wurde der Siedlungskörper im Bereich des Bahnhofs erweitert. 1936 wurde die Gollenbergsiedlung errichtet. Bei einem Fliegerangriff wurde am 10. September 1944 das Ortszentrum weitgehend zerstört, 51 Menschen starben und über 200 wurden obdachlos. Bei Kriegsende lebten 3.000 Menschen in Magstadt, dazu kamen 1.100 Heimatvertriebene, bis 1969 wurden insgesamt 1.831 Flüchtlinge aufgenommen. Die anfängliche Wohnungsnot wurde durch zahlreiche Neubauten gelindert, bis 1969 wurden fast 600 Gebäude errichtet. Die verkehrliche Lage Magstadts vor den Toren der Landeshauptstadt Stuttgart und in der Nähe des industriellen Ballungsraumes Böblingen/Sindelfingen begünstigten einen erfolgreichen Wiederaufbau. 1952 wurde die Turn- und Festhalle auf dem Gollenberg

fertiggestellt, der Ausbau des Sportgeländes „An den Buchen“ erfolgte 1974/75. Das gesamte Ortsgebiet wurde bis 1960 kanalisiert. Nach 1960 erfolgten Ortserweiterungen nördlich und östlich des Friedhofs. 1965 wurde die Johannes-Kepler-Schule eröffnet. Auch die gewerblichen Flächen wurden nach dem Zweiten Weltkrieg erweitert, in den 1950er Jahren zunächst im Südosten an der Bahnlinie, ab 1965 auch im Nordosten an der Neuen Stuttgarter Straße. Mit dem Mühlbergele wurde ab Mitte der 1980er ein weiteres Neubaugebiet erschlossen. Die Ortskernsanierung ab 1980 wertete das Gemeindezentrum auf (zuletzt 2015 Start „Ortskern III“).

2011 erfolgte die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts der B464 bis an das Ortsende von Magstadt, 2014 der dritte Bauabschnitt und die Umstufung der Landesstraßen im Ort zu Gemeindestraßen. Bereits 2012 kam es zur Fertigstellung der Südumfahrung und Aufnahme des Schienenpersonalverkehrs der S 60 mit Haltepunkt in Magstadt.



Abbildung 4 Württembergische Flurkarte von 1830

## 4 Handlungsfelder

Bundesweit stehen alle Städte und Gemeinden vor großen Herausforderungen, für die neue Strategien erarbeitet werden müssen, um eine zukunftsfähige und nachhaltige Weiterentwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensräume sicherzustellen. Dabei ist der hohen Bedeutung der Städte und Gemeinden als Orte des Wohnens und Arbeitens sowie der Bildung, Freizeit und Kultur gerecht zu werden. Ziel ist es deshalb, die Qualität aller Infrastruktureinrichtungen, des öffentlichen Raums, der Wirtschaft und Arbeitsplätze, der Nahversorgung, der Baukultur und Mobilität sowie des Wohnraumes und des Wohnumfeldes zu verbessern und langfristig zu sichern.

Bereits in der Vergangenheit kam es in diesen Themenfeldern immer wieder zu weitreichenden Veränderungen, welche sich auch in der Zukunft fortsetzen werden. Für die strategische Ausrichtung in der Entwicklung der Städte und Gemeinden spielen vor allem globale Herausforderungen, wie beispielsweise der demografische und gesellschaftliche Wandel, der zunehmende Bedarf an sozialer Infrastruktur, der wirtschaftliche Strukturwandel, die Veränderungen im Bereich der Mobilität sowie ökologische Herausforderungen, neue Ansprüche an städtebauliche Strukturen, Anpassungserfordernisse durch den Klimawandel, die Digitalisierung und der damit einhergehende Wandel in der Kommunikation und Information sowie finanzielle Handlungsspielräume eine besondere Rolle, die ein lokales Handeln erfordern.

Aus diesen Themenfeldern wurden im Rahmen des Gemeindeentwicklungsprozesses acht Handlungsfelder für eine integrierte Betrachtung definiert. In der statistischen Betrachtung wurde, um die Entwicklung über einen längeren Zeitraum nachzuvollziehen zu können, in allen Handlungsfeldern das Jahr 2001 als Ausgangsjahr gewählt. Dabei bildet die demografische Entwicklung ein Querschnittsthema, welches sich sowohl in den vergangenen als auch zukünftigen Jahren auf alle Bereiche der Gemeindeentwicklung Magstadts auswirkt.



## **4.1 Demografische Entwicklung**

Bestimmt wird die demografische Entwicklung einer Kommune zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, bestehend aus Geburten und Sterbefällen, als auch durch Wanderungen, differenziert nach Zu- und Fortzügen.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung kann durch kommunalpolitische Maßnahmen nur bedingt beeinflusst werden. Es können jedoch verschiedene Voraussetzungen geschaffen werden, um die Attraktivität der Gemeinde zu steigern: So kann auch in schrumpfenden Regionen die bedarfsgerechte Schaffung von Angeboten auf dem Wohnungs- bzw. Baulandmarkt zu einem gesteigerten Zuzug führen. Die Schaffung von Arbeitsplätzen, sowohl in der Region als auch vor Ort, kann dazu beitragen, dass sich Arbeitnehmer am Standort ansiedeln, was gleichzeitig auch einen positiven Effekt auf die Verkehrssituation in einer Gemeinde durch den Rückgang der Pendlerströme haben kann. Weitere „weiche“ Standortfaktoren sind eine gute kommunale Infrastruktur, die sich besonders durch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, sowie eine Ganztagsbetreuung auszeichnet, wie auch ein positives Image der Gemeinde und ein vielfältiges Freizeitangebot.

Vor dem Hintergrund der „Generationengerechtigkeit“ ergeben sich in diesem Zusammenhang weitere Herausforderungen für die Gemeinde: Einerseits muss der „jüngeren“ Bevölkerung eine Perspektive und Heimat geboten werden, andererseits muss die Gemeinde auf die steigende Zahl „älterer“ Menschen reagieren und ihr Angebot in vielen Bereichen quantitativ und qualitativ an die sich verändernde Nachfrage anpassen. Hinzu kommen noch externe Faktoren wie die anhaltenden Flüchtlingsbewegungen, die erheblichen Einfluss auf die demografische Entwicklung und das Wanderungsverhalten haben.

### **4.1.1 Ausgangslage**

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Magstadt ist insgesamt sehr positiv verlaufen: Nach einem Rückgang der Bevölkerung zwischen 2003 und 2010 steigt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner seit 2011 stetig an. Zum Stichtag 31.12.2021 lebten insgesamt 9.763 Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde Magstadt, über 9 Prozent mehr als noch 2001. Auch im regionalen Vergleich ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Magstadt überdurchschnittlich verlaufen. So nahm im Landkreis Böblingen die Bevölkerung um knapp 7 Prozent zu, in Baden-Württemberg um ca. 5 Prozent.

Das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Magstadt ist besonders durch einen stetigen Geburtenüberschuss (seit 2001 im Durchschnitt +32) zu begründen. Seit 2001 gibt es durchschnittlich 32 mehr Geburten als Sterbefälle in der Gemeinde. Der Wanderungssaldo ist im Jahresdurchschnitt seit 2001 ausgeglichen, über die Jahre hinweg jedoch stark schwankend verlaufen (zwischen -128 (2005) und +225 Einwohner/innen (2015)). Die deutlichen Wanderungsgewinne im Jahr 2015 erklären sich zum Teil aus dem erhöhten Zuzug von Flüchtlingen. Auffällig in den Wanderungsbewegungen ist, dass die Wachstumsgewinne in den Altersgruppen zwischen 0 und 18 Jahren und 20 bis 35 Jahren verzeichnet werden und in den „Bildungswanderern“ (18-20 Jahre) und den Altersgruppen ab 35 Jahren die Fortzüge überwiegen.

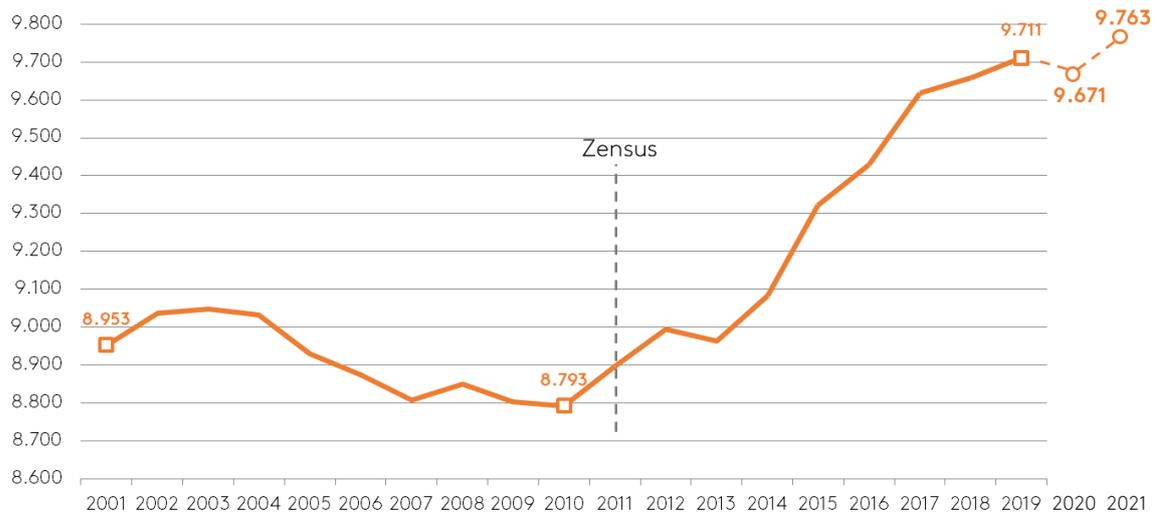


Abbildung 5 Entwicklung der Bevölkerung in Magstadt seit 2001

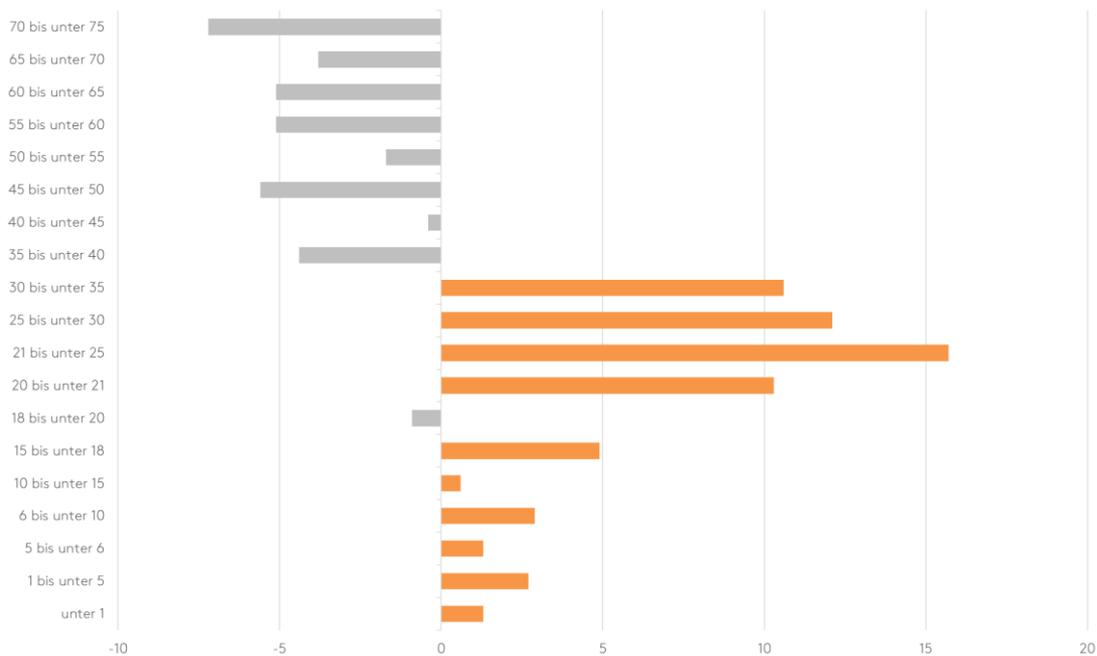


Abbildung 6 Wanderungssaldo der letzten 10 Jahre nach Altersgruppen, ohne 2015

### Vorausrechnungen

Bevölkerungsvorausrechnungen dienen dazu, die zukünftige Einwohnerentwicklung in einer Kommune abzuschätzen. Aus den einzelnen Szenarien errechnen sich zum Beispiel neben den Infrastrukturbedarfen auch unterschiedliche Flächen- und Wohnungsbaubedarfe. Den angestrebten Zielkorridor der Bevölkerungsentwicklung festzulegen, ist Aufgabe des Gemeinderates. Dieser ist nach § 24 GemO BW das Hauptorgan der Gemeinde und legt die Grundsätze und Ziele der Gemeindeentwicklung fest.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Rahmen ihrer regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung von 2019 für die Gemeinde Magstadt mit dem Basisjahr 2017 in zwei Varianten die Bevölkerung für das Jahr 2035 vorausberechnet. Es ergibt sich ein Entwicklungskorridor von insgesamt 151 Einwohnerinnen und Einwohnern mit einem Zielwert in der Hauptvariante von 10.103 Einwohnerinnen und Einwohnern. Im Mai 2022 hat das Statistische Landesamt eine aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2040 vorgelegt, die bis zum Jahr 2035 nur noch von einem Wachstum auf 9.768 in der oberen Variante ausgeht und in der Modellrechnung von 9.604 Personen.

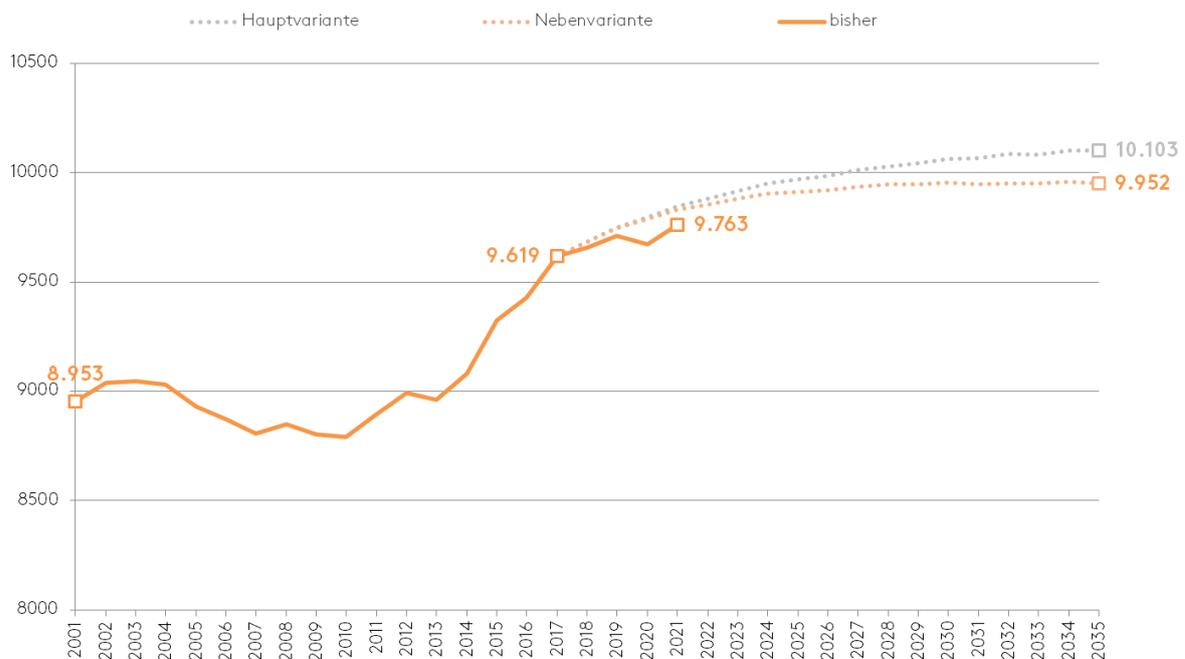


Abbildung 7 Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes

Für ein differenziertes Bild hat das Büro Reschl Stadtentwicklung in einer eigenen Bevölkerungsvorausrechnung für die Gemeinde Magstadt fünf verschiedene Szenarien gebildet, denen unterschiedliche Wanderungsannahmen zugrunde gelegt sind. Als Basis wird die Zahl des Einwohnermeldeamts vom 31.12.2020 mit 9.792 angesetzt und in allen Szenarien ist die spezifische Geburtenrate der Gemeinde Magstadt von 1,64 Geburten pro Frau eingesetzt worden. Folgende fünf Szenarien wurden für die Gemeinde Magstadt definiert und berechnet:

1. **„Natürliche Entwicklung“** | Hierbei wird keine Zu- oder Abwanderung angenommen, lediglich die Geburten- und die Sterberate haben Einfluss auf die demografische Entwicklung. Die jährliche Wanderung beträgt daher +/- 0. Die Bevölkerung Magstadts würde um 300 Personen (3 Prozent) bis 2035 schrumpfen.
2. **„Bestandserhalt“** | Dieses Szenario stellt den Einwohnerzuwachs dar, der benötigt wird, um im Jahr 2035 die gleiche Bevölkerungszahl wie im Jahr 2020 zu halten. Jährlich wird bis 2035 ein Wanderungssaldo von +17 Personen benötigt.
3. **„Trend der letzten zehn Jahre“** (ohne das Jahr 2015) | Dieses Szenario stellt eine Trendfortschreibung der Wanderungsbewegungen der letzten zehn Jahre dar,

sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2035 ein Wanderungssaldo von +32 Personen besteht. Die Bevölkerung würde um 253 Personen (3 Prozent) zunehmen.

4. **„Moderates Wachstum“** | Hierbei wird dargestellt, wie viel Zuwanderung notwendig ist, um ein maßvolles Wachstum zwischen dem Trend der letzten 10 und 5 Jahre zu erhalten. Jährlich wird bis 2035 ein Wanderungssaldo von +50 Personen angenommen, was zu einer Zunahme um 564 Personen (6 Prozent) führen würde.
5. **„Trend der letzten fünf Jahre“** (ohne das Jahr 2015) | Dieses Szenario stellt eine Entwicklung der Wanderungsbewegungen der letzten fünf Jahre dar, sodass jährlich bis 2035 ein Wanderungssaldo von +72 Personen besteht. Der Bevölkerungszuwachs würde 945 Personen (10 Prozent) betragen.

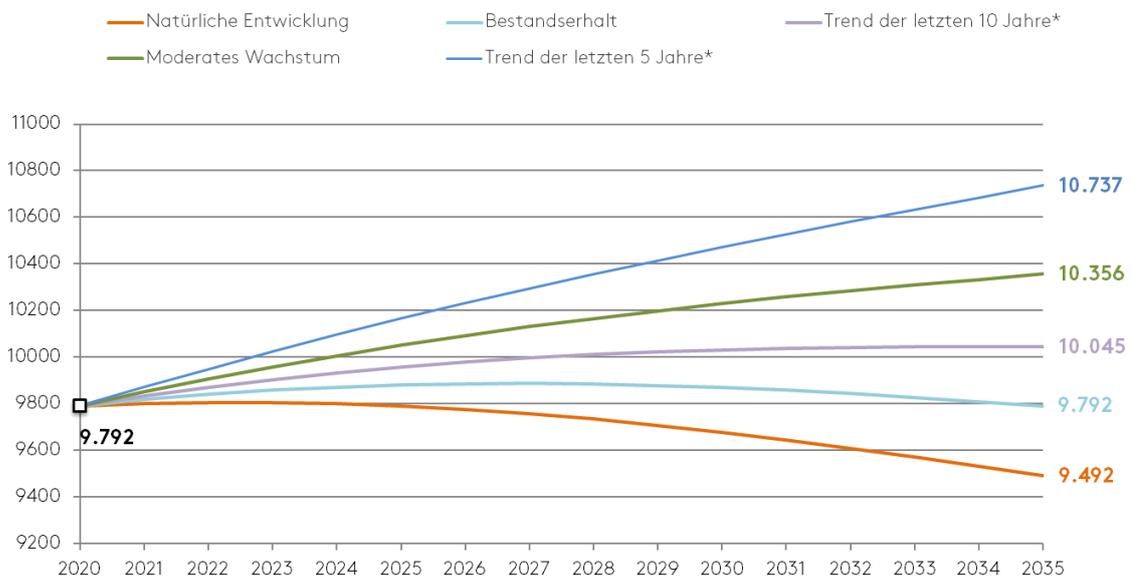


Abbildung 8 Bevölkerungsvorausrechnung durch Reschl Stadtentwicklung

Der berechnete Entwicklungskorridor für die Gemeinde Magstadt bewegt sich, je nach Szenario, zwischen 10.737 und 9.492 Einwohnerinnen und Einwohner im Zieljahr 2035.

Die Bevölkerungsvorausrechnung lässt zudem auch Rückschlüsse auf die Veränderung der Altersstruktur zu. Aussagen bezüglich der erwarteten Veränderung in der Altersstruktur sind unabdingbar für eine nachhaltige Entwicklungsplanung. Durch die Zusammenfassung von Altersjahren, die jeweils dieselben kommunalen Einrichtungen nachfragen, lassen sich Nutzergruppen bilden, aus denen sich direkte Rückschlüsse auf Bedarfe in der Infrastruktur herstellen lassen. Die Tabelle zeigt in der Gegenüberstellung der Szenarien die Veränderungen einzelner Nutzergruppen. Hell hinterlegte Felder zeigen Verluste, dunkle einen Erhalt oder Gewinn innerhalb der jeweiligen Nutzergruppen.

Einzelne Gruppen können nicht kumuliert werden, da sie sich in Teilen überschneiden. Die konkrete zukünftige Nachfrage für verschiedene kommunale Einrichtungen kann durch die dargestellte Tabelle der Nutzergruppen nur innerhalb eines groben Rahmens abgeschätzt werden. Grund dafür sind zahlreiche zusätzliche Faktoren, wie beispielsweise sich verändernde gesellschaftliche Rahmenbedingungen, gesetzliche Festlegungen und Mindeststandards, wie z.B. die Betreuungsquote oder über das Gemeindegebiet

hinausreichende Einzugsgebiete jeweiliger Einrichtungen. Diese Faktoren beeinflussen die tatsächlichen Bedarfe, unterliegen Schwankungen und sind daher nicht exakt zu errechnen.

Nutzergruppen	Alter	2020	Natürliche Entwicklung		Bestandserhalt		Trend der letzten 10 Jahre*		Moderates Wachstum		Trend der letzten 5 Jahre*	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			9.492	0	9.792	+17	10.045	+32	10.356	+50	10.737	+72
Kleinkinder	< 1	106	74	-30%	80	-24%	85	-20%	91	-14%	98	-7%
U-3 Betreuung	1-2	234	150	-36%	161	-31%	171	-27%	183	-22%	197	-16%
Ü-3 Betreuung	3-6	406	322	-21%	343	-16%	361	-11%	383	-6%	409	1%
Grundschule	6-9	398	355	-11%	373	-6%	388	-3%	406	2%	429	8%
Weiterführende Schule	10-18	839	945	13%	966	15%	984	17%	1.006	20%	1.033	23%
Jugendliche	14-21	783	852	9%	867	11%	880	12%	896	14%	915	17%
junge Erwachsene	21-30	1.169	947	-19%	991	-15%	1.028	-12%	1.073	-8%	1.129	-3%
Familiengründer	25-40	2.224	1.561	-30%	1.670	-25%	1.762	-21%	1.876	-16%	2.014	-9%
Erwerbstätige	20-65	6.124	5.386	-12%	5.599	-9%	5.779	-6%	6.000	-2%	6.270	2%
junge Senioren	66-75	797	1.292	62%	1.301	63%	1.308	64%	1.318	65%	1.329	67%
Senioren	76-85	687	697	1%	700	2%	702	2%	705	3%	708	3%
Hochbetagte	> 85	196	236	20%	237	21%	238	21%	239	22%	240	22%

Abbildung 9 Veränderungen der Nutzergruppen

Folgende Trends lassen sich bei der Bevölkerungsvorausrechnung in den Nutzergruppen beobachten:

- Über alle Szenarien hinweg kommt es zu einem Rückgang in den Nutzergruppen der Kleinkinder, U3-Betreuung, jungen Erwachsenen und Familiengründern.
- Nur im Szenario des „Trend der letzten 5 Jahre“ steigen die Zahlen der Ü3-Betreuung und der Erwerbstätigen leicht an.
- Die Zahlen der Grundschule nehmen nur im „Moderaten Wachstum“ und im „Trend der letzten 5 Jahre“ zu.
- In allen Szenarien nehmen die Nutzergruppen Jugendliche und Weiterführende Schule stark zu, wie auch in den Gruppen der jungen Senioren, Senioren und Hochbetagten, wo ein teils deutlicher Anstieg in allen Szenarien zu verzeichnen ist.

#### 4.1.2 Ergebnis der kommunalen Klausurtagung

Im Rahmen der ersten kommunalen Klausurtagung wurden die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die vom Büro Reschl Stadtentwicklung erstellte Bevölkerungsvorausrechnung dem Gemeinderat erläutert. Der Gemeinderat wurde darum gebeten, seine Zielsetzung gegenüber den vorgestellten Szenarien abzugeben.

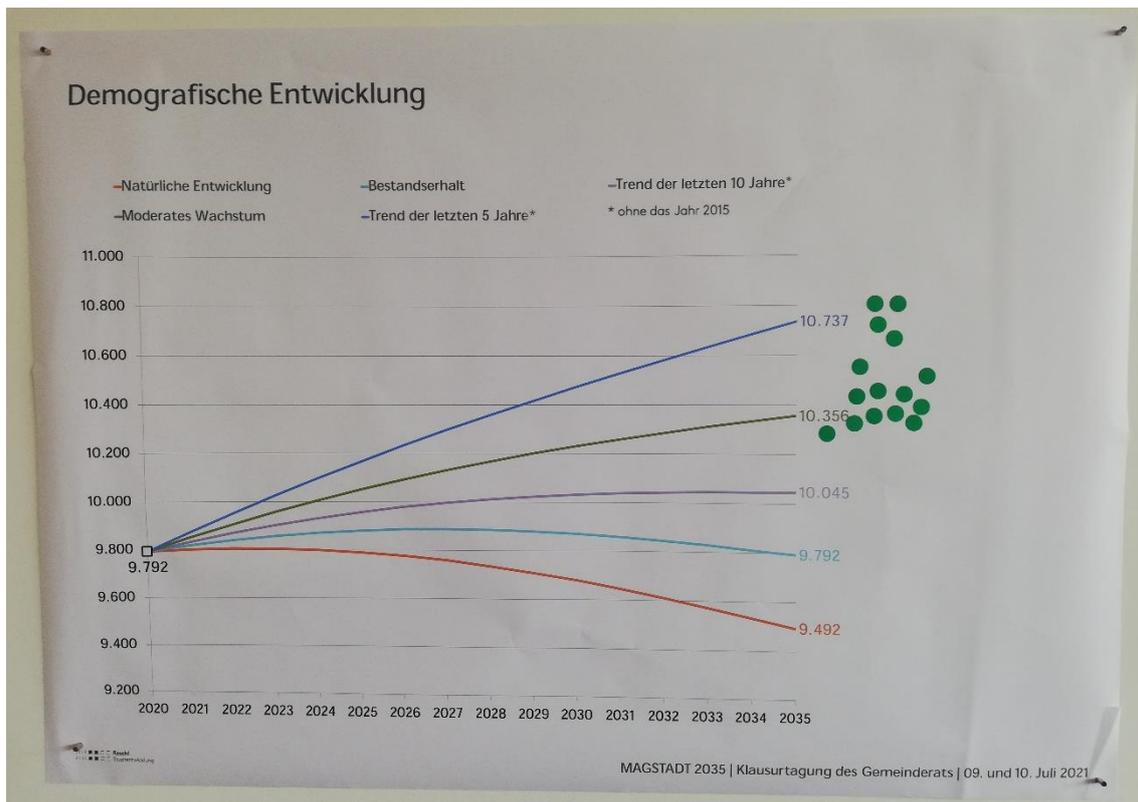


Abbildung 10 Priorisierung der demografischen Entwicklung durch den Gemeinderat

Das Ergebnis zeigt, dass alle Teilnehmenden des Gemeinderats ein weiteres Bevölkerungswachstum in der Gemeinde anstreben. Dabei unterscheiden sich die Ansichten in der Intensität des Wachstums.

Die angestrebte Zielentwicklung liegt bei der Abstimmung zwischen leicht unterhalb des Szenarios „Moderates Wachstum“ und leicht oberhalb des Szenarios „Trend der letzten 5 Jahre“ (zwischen 10.300 und 10.800 Einwohner).

## **4.2 Siedlungsentwicklung | Wohnen**

### **4.2.1 Ausgangslage**

Die Einwohnerentwicklung einer Kommune wird für einen kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont auch über das vorhandene Wohnungsangebot definiert. Perspektivisch wird die Entwicklung bestimmt durch die Verfügbarkeit von Flächenpotentialen, sowohl im Innenbereich durch Potentiale wie Baulücken, Leerstände und Nachverdichtungsmöglichkeiten als auch im Außenbereich durch Flächenreserven in Form von Wohn- bzw. Mischgebietsflächen, welche im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Neben der quantitativen spielt auch die qualitative Verfügbarkeit eine Rolle: Bestimmte Zielgruppen fragen bestimmte Wohnungstypen nach, teilweise auch spezielle Lagen. Daneben führt die Entwicklung des Preisgefüges dazu, dass einer Preisdifferenzierung eine stark gestiegene Bedeutung zukommt: Wohnraum muss gezielt auch zu Preisen angeboten werden, die sich an den Bedürfnissen von Gruppen mit niedrigerem Haushaltseinkommen orientieren. Kommunalpolitische Wohnbaustrategien müssen sich regelmäßig vor allem an diesen qualitativen Aspekten messen lassen – eine rein quantitative Herangehensweise, wie sie die vorbereitende Bauleitplanung kennt, führt ohne flankierende Konzepte zu Fehlentwicklungen.

In Vorbereitung auf die Fortführung der Gemeindeentwicklungsplanung ist die Gemeinde Magstadt zusammen mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung daher bereits vertieft in die Themen Wohnen und Innenentwicklung eingestiegen. Neben der Betrachtung vergangener Entwicklungstrends im Wohnen hat das Büro Reschl auch die Wohnbaubedarfe der nächsten Jahre – aufbauend auf der erstellten Bevölkerungsvorausrechnung – berechnet und dargestellt. Auch wurde ein Blick auf die Geo Milieus bzw. Sinus Milieus in Magstadt geworfen, um einen besseren Überblick zu erhalten, welche Gruppen vorrangig Wohnraum nachfragen. In einem weiteren Schritt wurden die innergemeindlichen Entwicklungspotentiale, wie z.B. Baulücken, Nachverdichtungspotentiale, Leerstände, sowie die Außenentwicklungspotentiale erhoben und den Bedarfen aus der Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt.

### **Wohnungsbestand: Gebäudetypologien und Baufertigstellungen**

In der Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde Magstadt sind seit 2001 328 Wohneinheiten im Gemeindegebiet hinzugekommen (Stand 2021). Dies entspricht einer Steigerungsrate von knapp acht Prozent. Damit hat die Gemeinde jedoch im Vergleich zum Landkreis Böblingen, zur Region Stuttgart und zum Land Baden-Württemberg eine deutlich unterdurchschnittliche Entwicklung vollzogen. So hat sich der Wohnungsbestand im Landkreis Böblingen im selben Zeitraum um über 15 Prozent erhöht. Gründe hierfür liegen unter anderem in einem zurückgerechneten Bestand basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

53,5 Prozent aller Wohneinheiten befinden sich in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), die an Gebäudetypen in der Gemeinde 22,4 Prozent ausmachen. Mit einem Anteil von rund 77 Prozent dominiert in der Gemeinde Magstadt deutlich der Gebäudetyp des Ein- bzw. Zweifamilienhauses, die zusammen 41,8 Prozent aller Wohneinheiten

enthalten. Die weiteren 4,7 Prozent sind Wohneinheiten in Nicht-Wohngebäuden. Diese Verteilung entspricht dem Durchschnitt des Landkreises Böblingen und der Region Stuttgart.

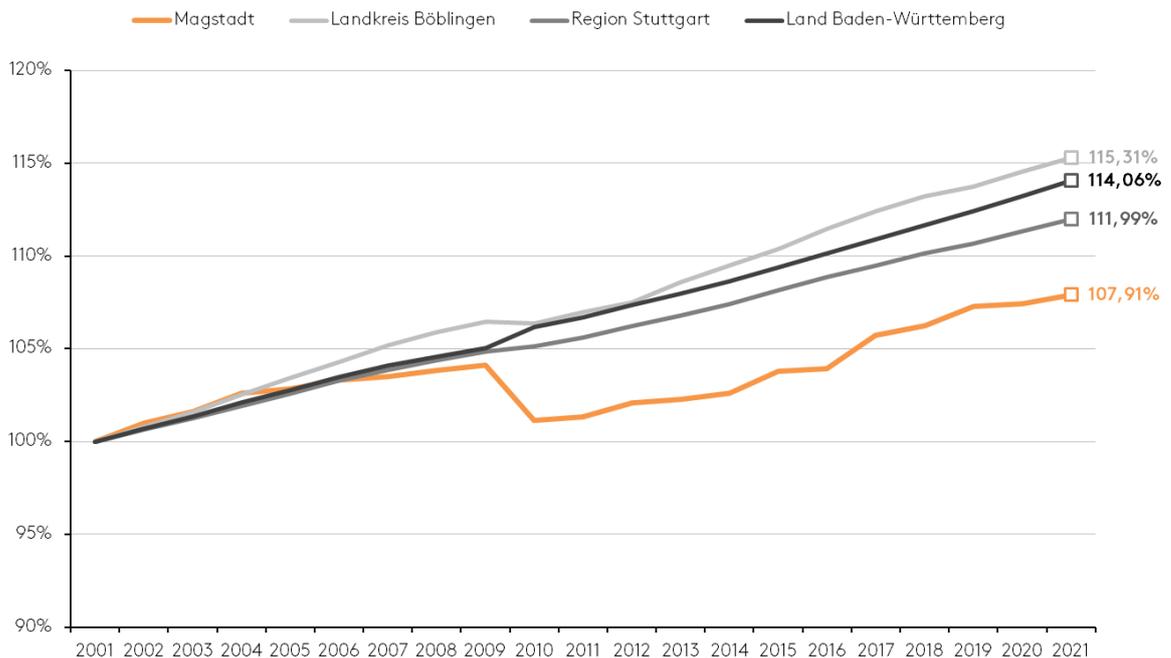


Abbildung 11 Vergleich der Wohnungsentwicklung gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg

## 4.2.2 Wohnungsbauentwicklung und Neubaubedarfe

### Entwicklung der Haushalte gemäß Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte in Magstadt von 2,18 Personen pro Wohnung im Basisjahr 2020 der Bevölkerungsvorausrechnung durch Reschl Stadtentwicklung ist bei einer Einwohnerzahl von 9.792 von 4.487 Haushalten in der Gemeinde Magstadt auszugehen. Bei der Haushaltsvorausberechnung wird die durchschnittliche Belegungsdichte zusammen mit dem statistischen Wert des Rückgangs der Belegungsdichte von 0,3 % pro Jahr (Hinweispapier: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017 des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg) berücksichtigt. Für die durch den Gemeinderat priorisierte Entwicklung bedeutet dies ein Zuwachs um 477 (Szenario „Moderates Wachstum“) bzw. 660 Haushalte (Szenario „Trend der letzten 5 Jahre“).

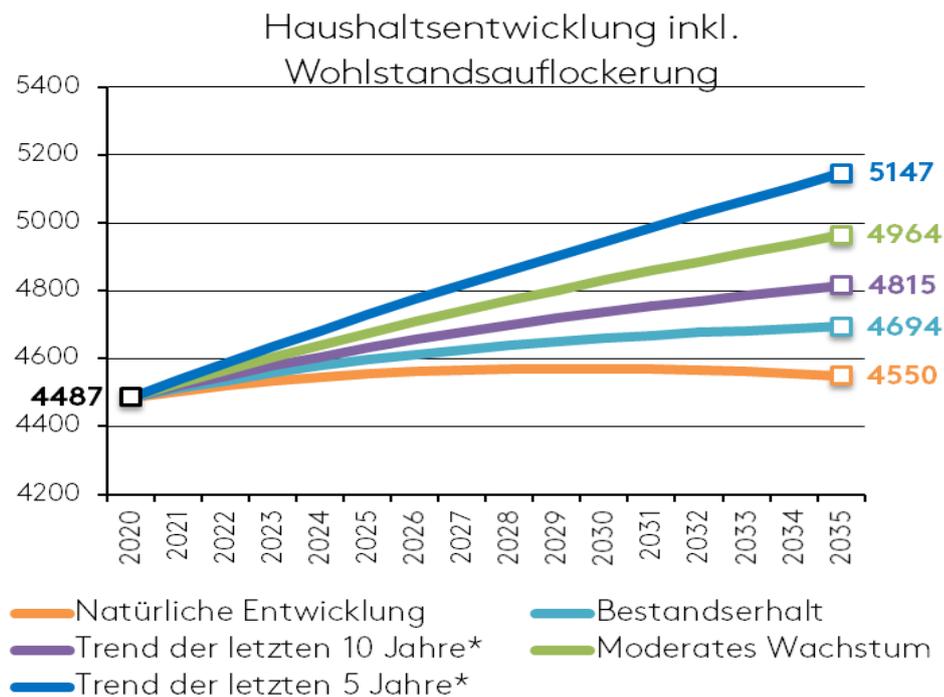


Abbildung 12 Entwicklung der Haushalte inkl. Wohlstandsauflockerung gemäß Bevölkerungsvorausrechnung

Durch Untermietverhältnisse, Wohngemeinschaften, Wohnheime etc. fragen nicht alle Haushalte eine Wohnung nach. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist somit geringer als die Zahl der Haushalte. Bei der Berechnung der Wohnungsnachfrage der Gemeinde Magstadt bis zum Jahr 2035 wurde gemäß standardisierten Erfahrungswerten pauschal ein Abschlag in Höhe von 10 Prozent angenommen.

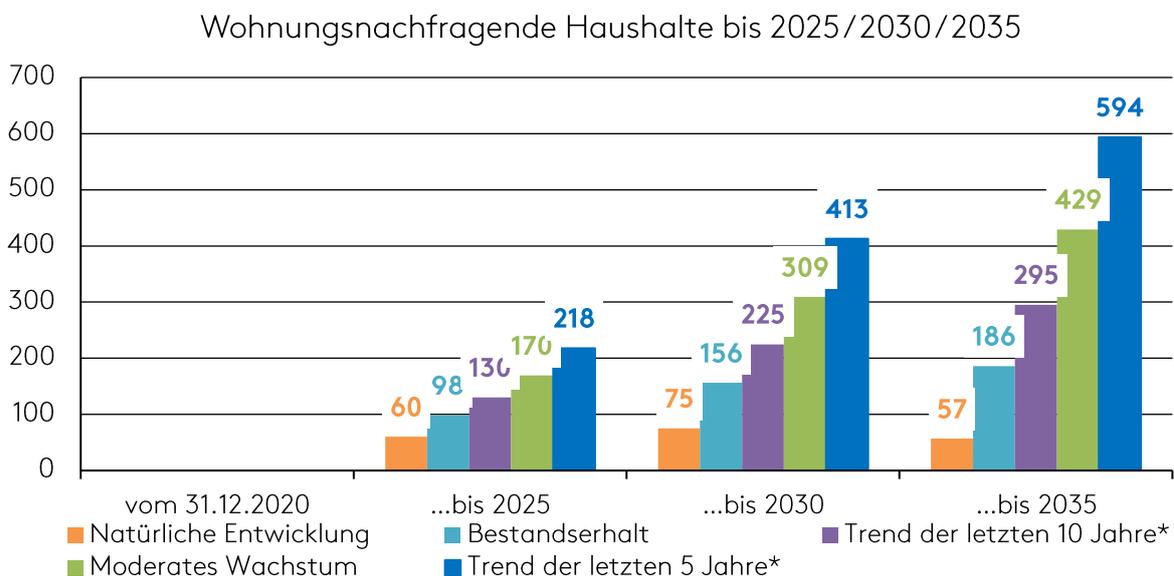


Abbildung 13 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte gemäß Bevölkerungsvorausrechnung

Für die weitere Betrachtung der jährlichen Neubaubedarfe werden diese nach Gebäudetypen unterteilt. Dies erfolgte entsprechend der Verteilung der Wohneinheiten (Stand 2020) mit 44 % der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 56 % der Wohneinheiten in

Mehrfamilienhäusern. Der Anteil an Wohneinheiten in Nicht-Wohngebäuden wurde gleichmäßig verteilt.

Durch den Kurvenverlauf der Bevölkerungsvorausberechnung entsteht in den ersten fünf Jahren ein höherer Bedarf, der nach und nach etwas abschwächt.

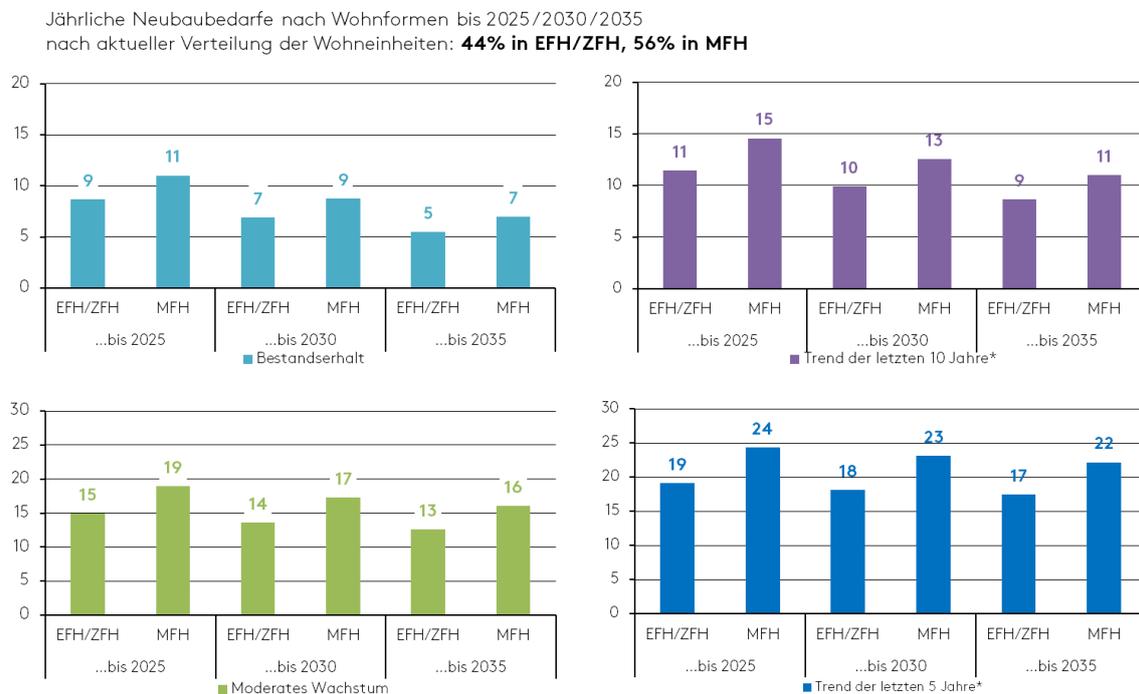


Abbildung 14 Entwicklung der jährlichen Neubaubedarfe nach Wohnformen gemäß Bevölkerungsvorausrechnung

## Spezifische Bedarfs- und Zielgruppen

Der Kernanteil von Haushalten mit Bedarf für eine Sozialwohnung (Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind) beträgt in Magstadt bei einer Gesamtzahl von 4.487 Haushalten rund 13,2 Prozent (591 Haushalte, Stand Juni 2021). Dieser Wert dient als Anhaltspunkt für den Kernbedarf der Wohnscheinberechtigten, die gleichzeitig Leistungsempfänger bzw. -berechtigte für Transferleistungen von SGB II, SGB XII (beschränkt auf Grundsicherung der Sozialhilfe) und Wohngeld sind. In den kommenden Jahren ist jedoch von einer steigenden Tendenz der absoluten Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte und SGB XII-Bedarfsgemeinschaften/ Grundsicherung der Sozialhilfe auszugehen.

Zusätzlich zu den Transferleistungsberechtigten kommt ein nicht zu unterschätzender Anteil an Haushalten hinzu, der aufgrund der preistreibenden Marktlage und Wohnraumknappheit eine zu hohe Wohnkostenbelastung am Nettohaushaltseinkommen verzeichnen müssen. In der Regel sind dies armutsgefährdete Haushalte, häufig Alleinerziehende oder Alleinlebende mit geringem Verdienst, die unter die sogenannte Armutsgefährdungsquote fallen (weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens der Gesamtbevölkerung). Unter Beachtung der Haushaltsstrukturen armutsgefährdeter Einzelpersonen beträgt die Armutsgefährdungsquote aller Haushalte in Baden-Württemberg rund 15 Prozent. In den Bedarf an preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum muss auch der größere Kreis der armutsgefährdeten Einwohnerschichten in Betracht gezogen werden.

Zur Operationalisierung im Wohnungsbau sind im weiteren Verlauf die genannten Prozentwerte anteilig an den allgemeinen Neubaubedarfen zu errechnen. Aus den oben angeführten Bedarfsgruppen ergibt sich eine Wohnbauquote von 14 Prozent öffentlich gefördertem Wohnraum und 5 Prozent bezahlbaren Wohnraum; insgesamt also eine Quote von 19 % bezogen auf alle Neubaubedarfe.

Die Gemeinde Magstadt vermietet aktuell insgesamt 103 Mietwohnungen, 34 davon befinden sich im Besitz der Wohnungsbau Magstadt GmbH. Die kommunalen Mietwohnungen machen ca. 2,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus.

### **Neubaubedarfe nach Wohnformen – Analyse der Sozialmilieus**

Ergänzende Aussagen zu qualitativen Merkmalen der Wohnbaubedarfe erlaubt die Analyse von sozialen Milieus, einer Zielgruppentypologie der Markt- und Sozialforschung. Grundlage hierfür bildet die gemeindespezifische Verteilung der unterschiedlichen Milieugruppen für die Gemeinde Magstadt, welche durch das Unternehmen microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH, Neuss, ermittelt wurde.

Diese Zielgruppentypologie zeigt ein wirklichkeitsgetreues Bild der soziokulturellen Vielfalt in Gesellschaften und beschreibt Befindlichkeiten und Orientierungen der Menschen, ihre Werte, Lebensziele, Lebensstile und Einstellungen sowie ihren sozialen Hintergrund. Die Geo Milieus oder Sinus Milieus nehmen die Einwohner einer Gemeinde ganzheitlich wahr, im Bezugssystem all dessen, was für ihr Leben Bedeutung hat. So kann die Zielgruppentypologie auch auf den Bereich des Wohnens übertragen werden.

Laut vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin, lassen sich die Antworten auf die Fragen, warum wer wo wohnt und wie wer künftig wohnen möchte, nur unzureichend aus den quantitativen Instrumenten der Wohnungsnachfrage (wie z.B. Haushaltgröße, Einkommen, Alter, usw.) ableiten. Laut vhw bietet die Lebensstilforschung auf Grundlage der Geo Milieus oder Sinus Milieus die bessere Grundlage. Durch mehrere Repräsentativbefragungen, die der vhw rund um das Thema Wohnen durchführen ließ, wurden detaillierte Wohnprofile entwickelt, die Auskunft über Wohn- und Wohnumfeld bezogene Wünsche und Bedürfnisse der einzelnen Milieus geben.

Die nachfolgende Grafik zeigt die ortsspezifische Verteilung der sozialen Milieus in der Gemeinde Magstadt im Vergleich zur gesamtdeutschen Verteilung:

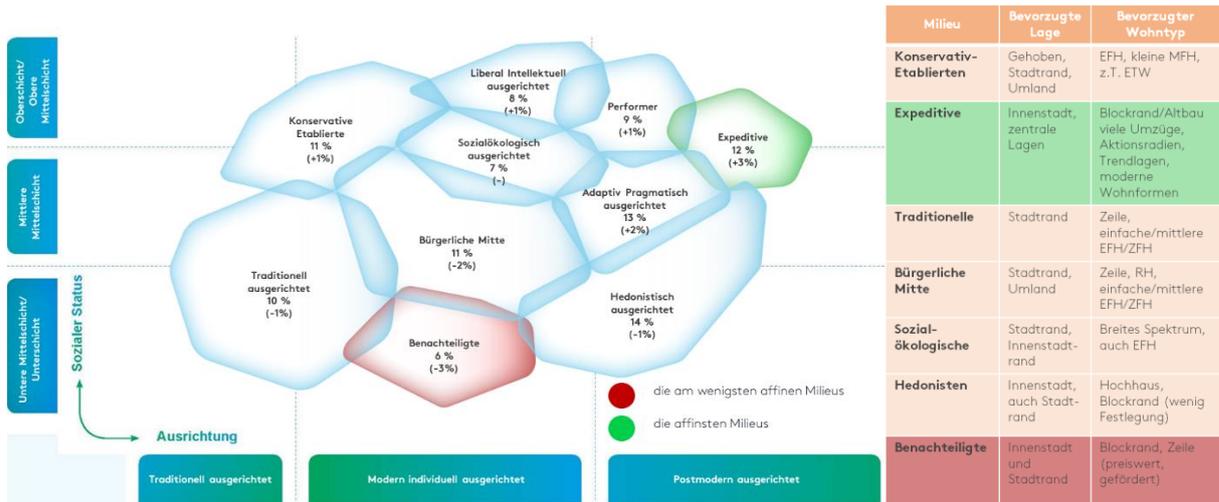


Abbildung 15 Übersicht des Milieu-Ansatzes in Magstadt mit bevorzugten Wohnlagen und -typen (in Klammer Veränderung zu Bundesdurchschnitt)

Die Verteilung der sozialen Milieus in der Gemeinde Magstadt weicht dabei von der gesamtdeutschen Verteilung leicht ab: So leben in Magstadt nur 6 Prozent „Benachteiligte“ im Vergleich zur Bundesrepublik Deutschland mit 9 Prozent. Ebenso ist das Milieu „Bürgerliche Mitte“ in Magstadt unterrepräsentiert (11 statt 13 Prozent). Hingegen können in der Gemeinde Magstadt mehr Einwohner der Oberschicht/Oberen Mittelschicht mit den Milieus „Konservativ-Etablierte“, „Performer“ und „Liberal-Intellektuell“ (je ein Prozent höher) und der „Expeditiven“ zugeordnet werden (12 statt 9 Prozent).

Grundsätzliche ist eine Tendenz zu einkommenstärkeren Haushalten für Magstadt festzustellen, jedoch hat dies nur bedingt höhere Wohnbauraten bestimmter Wohntypen und -formen zur Folge. Im Sinne der vhw-Befragungsergebnisse können jedoch die Schwerpunktverschiebungen gedeutet und Anhaltspunkte für den zu spezifizierenden Wohnungsmix im Neubausektor und spezielle Nachfrageformen vor Ort abgeleitet werden. Für Magstadt würde dies eine geringfügige Tendenz zu einer größeren Wohnungsbautätigkeit im Bereich der kleinen Mehrfamilienhäuser bedeuten.

### 4.2.3 Flächenpotentiale der weiteren Siedlungsentwicklung

#### Innenentwicklung: Leerstände | Baulücken | Nachverdichtungspotentiale

Als Baulücken werden unbebaute Grundstücke verstanden, welche bereits erschlossen sind und für die Baurecht besteht. Ein Nachverdichtungspotential liegt vor, wenn kein gültiges Baurecht besteht und keine Erschließung gesichert ist, aber dennoch die Möglichkeit besteht, auf einem bereits bebauten Grundstück eine Erweiterung vorzunehmen.

Bereits im Vorfeld der Fortschreibung des Gemeindeentwicklungsplans hat das Büro Reschl Stadtentwicklung im Februar 2021 eine detaillierte Erhebung der Innenentwicklungspotentiale vorgenommen. Dabei wurden Innenentwicklungspotentiale im Umfang von 4,5 Hektar identifiziert. Es handelt sich dabei zum einen um 59 Baulücken mit einem Umfang von ca. 2,7 Hektar und zum anderen um 32 Bereiche mit möglichem Nachverdichtungspotential in Höhe von ca. 1,8 Hektar. Hinzu kommen 47 leerstehende Wohngebäude.

## Innenentwicklung: Leerstandrisikoanalyse

Weitere Potentiale für die zukünftige Wohnraumentwicklung wurden für die Gemeinde Magstadt mithilfe der „Leerstandrisikoanalyse“ ermittelt. Hierbei wurden, auf Basis der Einwohnermeldedaten vom 29.10.2020, alle Gebäude identifiziert, in denen der jüngste Bewohner 80 Jahre alt ist. Die Analyse gibt Aufschluss darüber, in welchen Quartieren es demografisch bedingt in den kommenden Jahren zu Eigentümerwechseln kommen kann, beziehungsweise im ungünstigsten Fall ein Leerstand auftreten wird.

Da es sich dabei um sehr sensible Daten handelt, wird in der Darstellung ein Raster von 100 auf 100 Meter angewendet, welches die potentiellen Leerstände in diesem Bereich zusammenfasst. Je dunkler das Quadrat eingefärbt ist, desto mehr potentielle Leerstände befinden sich in diesem Bereich.

Die Anzahl der potentiellen Leerstände, bei denen die oder der jüngste Bewohner 80 Jahre alt ist, liegt in Magstadt bei 123 Wohngebäuden von insgesamt 1.940 Wohngebäuden. Somit ergibt sich ein Leerstandrisiko von 6,3 Prozent. Dieser Wert ist leicht erhöht zum bundesweiten Durchschnitt (ca. 5 Prozent).

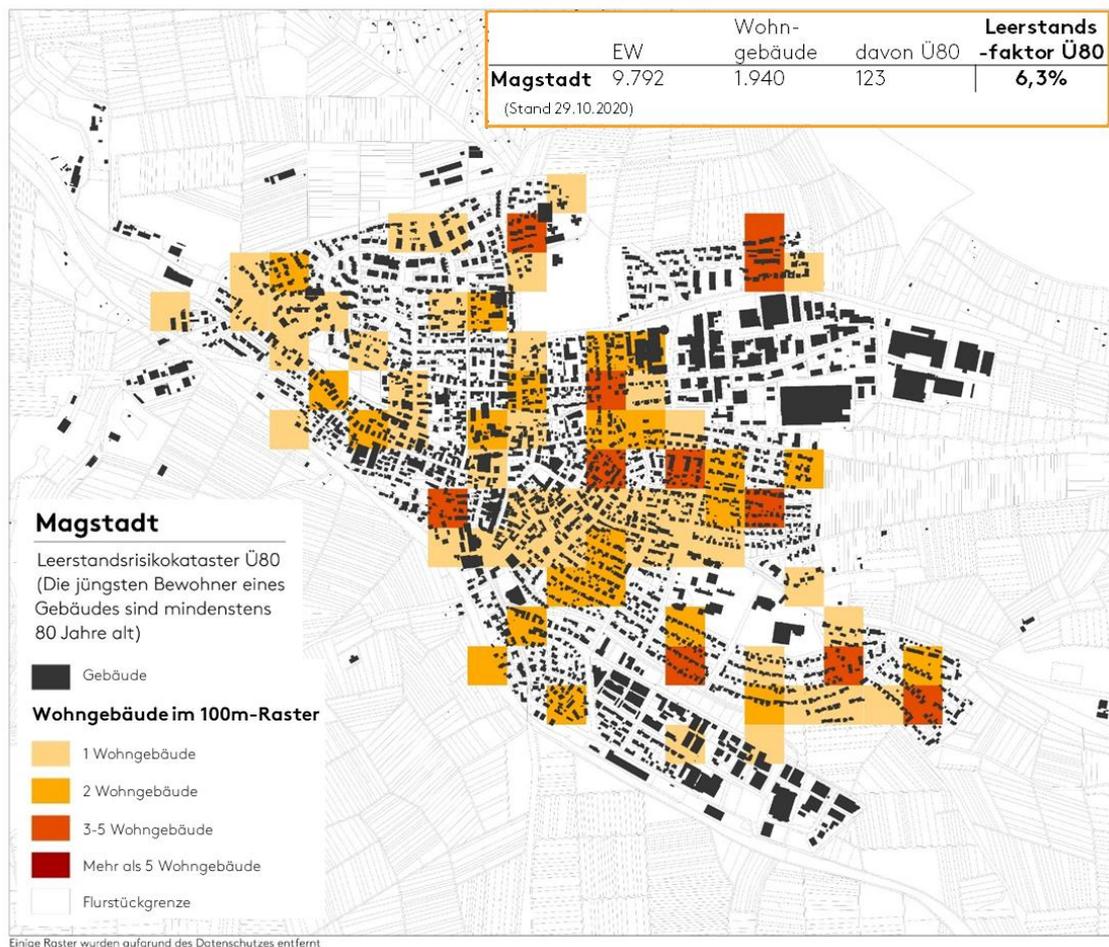


Abbildung 16 Übersicht der Leerstandrisikoanalyse in Magstadt ab 80 Jahren

## Außenentwicklung: Flächen im Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Magstadt (2. Fortschreibung, Fassung vom 15.10.2013) enthält für die weitere Wohnbauentwicklung drei Wohnbauflächen mit einer Fläche von insgesamt 11,3 Hektar: Die Flächen Seele/Metzlesbach im Norden Magstadts mit einer Fläche von rund 9,0 Hektar und „Östlich Eichenstraße“ mit ca. 1,3 Hektar. Die weitere Wohnbaufläche „Südlich der Ihinger Straße“ mit ca. 1,0 Hektar befindet sich aktuell in der Entwicklung, wird hier jedoch noch als verfügbare Wohnbaufläche behandelt. Darüber hinaus besteht noch die gemischte Baufläche „Östlich Eichenstraße“ mit 0,4 Hektar. Im Innenbereich besteht im Flächennutzungsplan noch die Fläche des „Beisser-Areals“ mit ca. 0,4 Hektar, welche nach Wegzug der Beissermetall GmbH als Wohnbaupotential genutzt werden könnte, jedoch aktuell nicht zur Verfügung steht. Mit der Fläche „Hühneräcker/Hoher Stein“ besteht noch eine Vorbehaltsfläche Wohnen von ca. 4,0 Hektar, die allerdings in der weiteren Betrachtung nicht berücksichtigt wird.

Neben den planungsrechtlich gesicherten Flächen wurden weitere mögliche Potentialflächen bzw. Gebietserweiterungen bereits im Jahr 2018 diskutiert: Die Fläche „Östlich Eichenstraße“ wird dabei um 1,5 Hektar erweitert, ebenfalls die gemischte Baufläche „Östlich Eichenstraße“ um 0,6 Hektar. Die Fläche „Gollenberg – Alte Stuttgarter Straße“ mit 1,2 Hektar ist dabei noch als mögliches Potential aufgeführt worden.

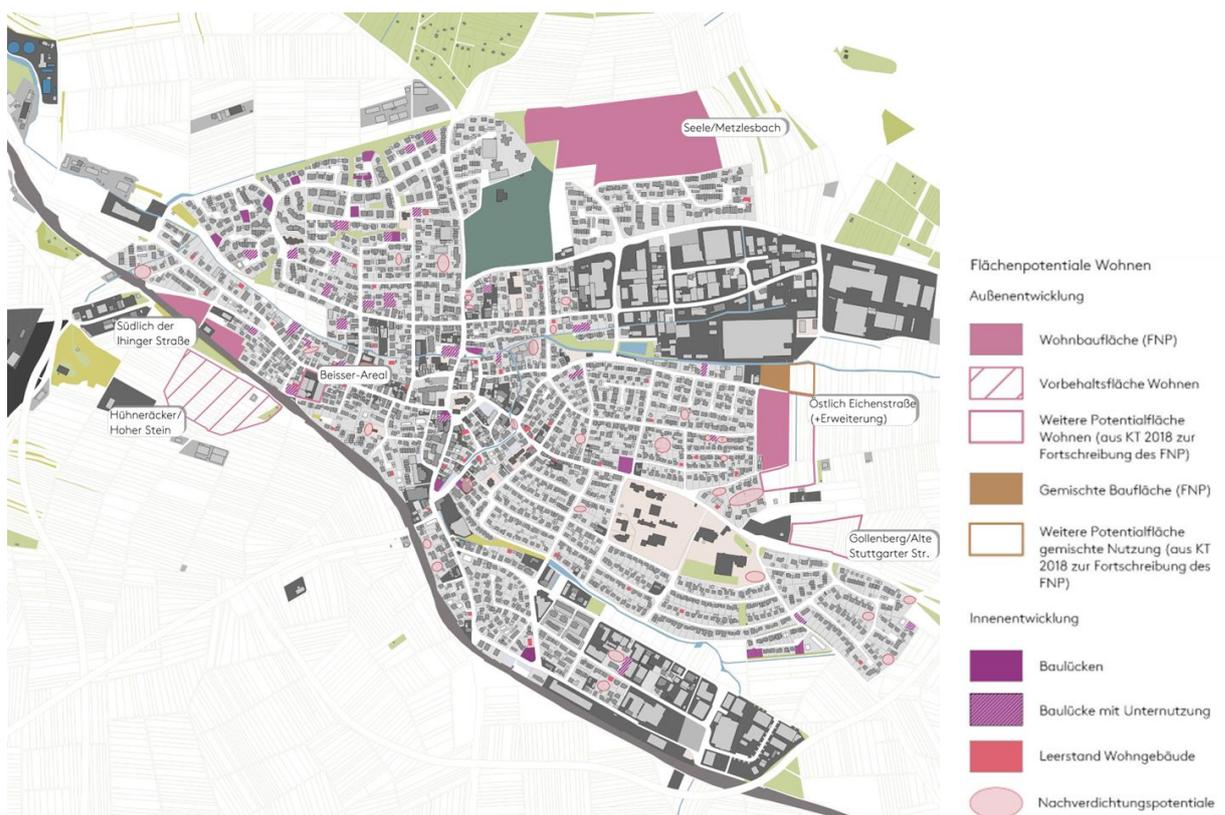


Abbildung 17 Übersicht der Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich

#### **4.2.4 Zukünftiger und zusätzlicher Flächenbedarf**

Auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung können zukünftige Flächenbedarfe für die einzelnen Szenarien ermittelt werden. Diese sind ausschlaggebend für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Neben einer Bevölkerungszunahme oder -abnahme spielt auch die davon unabhängig zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Einwohner und damit der Rückgang der Belegungsdichte eine bedeutende Rolle bei der Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Nach der Berechnungsmethode der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur lässt sich der Ergänzungsbedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte berechnen. Mit der im Regionalplan der Region Stuttgart festgelegten Bruttowohndichte von 60 Einwohnern je Hektar ergibt sich für die Gemeinde Magstadt ein zusätzlicher Flächenbedarf von **7,34 Hektar** bis zum Jahr 2035, selbst wenn die Einwohnerzahl nicht ansteigt (s. Szenario „Bestandserhalt“). Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wird dieser Zusatzbedarf für alle Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung in gleichem Maße hinzugerechnet.

Hinzukommen (Minder-)Bedarfe an Siedlungsfläche, die sich aus der Veränderung der Einwohnerzahl bis ins Zieljahr 2035 ergeben:

Im Szenario „**Natürliche Entwicklung**“ ist mit einem Bevölkerungsrückgang von -300 Personen bis zum Jahr 2035 zu rechnen. Dies bedeutet wiederum einen Minderbedarf an Flächen von -5,00 Hektar. Nach Verrechnung mit dem Flächenbedarf der Wohlstandsauflockerung ergibt sich ein Bedarf bis 2035 von **+2,34 Hektar**.

Im Szenario „**Bestandserhalt**“ bleibt die Bevölkerung in Magstadt bis zum Zieljahr 2035 gleich. Dadurch entsteht kein weiterer Flächenbedarf und es ergibt sich für den Rückgang der Belegungsdichte im Bestand ein Mehrbedarf von **+7,34 Hektar**.

Im Szenario „**Trend der letzten 10 Jahre**“ wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 um +253 Personen wachsen. Dies bedeutet einen Flächenmehrbedarf von +4,22 Hektar. Addiert mit dem zusätzlichen Flächenbedarf, bildet sich ein Gesamtflächenbedarf von **+11,56 Hektar**.

Im Szenario „**Moderates Wachstum**“ entwickelt sich bis zum Zieljahr 2035 ein Bevölkerungswachstum von +564 Personen. Der Flächenbedarf beträgt +9,40 Hektar. Zusammen mit dem weiteren Flächenbedarf ergibt sich ein Bedarf von **+16,75 Hektar**.

Im Szenario „**Trend der letzten 5 Jahre**“ wird die Gemeinde Magstadt bis zum Zieljahr 2035 um +945 Personen wachsen. Daraus entsteht ein Flächenmehrbedarf von +15,75 Hektar. Mit dem zusätzlichen Bedarf ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf von **+23,09 Hektar**.

Als bestehendes Flächenpotential liegen im Flächennutzungsplan gesichert **11,3 Hektar** Wohnbauflächen vor. Diese werden mit einem Aktivierungsfaktor von 100 Prozent angerechnet. Die gemischte Baufläche von 0,4 Hektar wird mit einem Aktivierungsfaktor von 50 Prozent und somit **0,2 Hektar** angerechnet.

In der Innenentwicklung stehen, wie bereits erwähnt, ca. 4,5 Hektar (ohne Leerstände) zur Verfügung. Da sich diese Flächen überwiegend im Privatbesitz befinden, muss davon ausgegangen werden, dass nicht alle Flächen bis zum Zieljahr 2035 entwickelt werden

können. Es wird daher nur ein Aktivierungsfaktor von 25 Prozent herangezogen und somit ca. **1,13 Hektar** als Flächenpotential angerechnet.

Zusätzlich zu den insgesamt **12,63 Hektar** können noch aus weiteren Potentialflächen **3,0 Hektar** hinzukommen (2,7 Hektar Wohnbauflächen und 0,3 Hektar als 50-prozentiger Anteil der Erweiterung der gemischten Baufläche). Demnach sind für die Entwicklung entsprechend der beiden favorisierten Szenarien mit einem Flächenpotential von ca. **15,63 Hektar** nicht ausreichend Flächen vorhanden: Es fehlen Flächen von 1,12 bis zu 7,46 Hektar.

Diese fehlenden Flächen können im Zuge einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgefangen werden. Alternativ kann es auch zu einem geringeren Flächenbedarf kommen, wenn beispielsweise in der Außenentwicklung eine höhere bauliche Dichte als 60 Einwohner/innen pro Hektar angesetzt wird. Auch können über eine höhere Belegungsdichte der bestehenden Wohneinheiten weniger Haushalte eine Wohneinheit nachfragen. Auch in der Innenentwicklung kann noch ein höherer Anteil an Potentialen aktiviert werden: Beispielsweise durch einen höheren Aktivierungsfaktor der bestehenden Potentiale, der Belegung/Entwicklung von Leerständen (s. auch Leerstandrisikokataster), der Aufstockung des Bestands oder auch der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen in von Wohnbebauung geprägten Quartieren (z.B. durch Umsiedlung).

#### **4.2.5 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung**

Im Handlungsfeld Wohnen wollen die Teilnehmenden eine Vielzahl an Themen in Magstadt vorantreiben. Allen voran soll mehr Wohnraum entstehen, besonders in der Innenentwicklung. Bei **Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale** soll ein Fokus auf einen **vielfältigen, bedarfsgerechten, sozialen und bezahlbaren Wohnraum** gelegt werden. Wohnraum für alle Generationen soll entstehen, auch Mehrgenerationenwohnen und barrierefreie Wohnungen. Bei dieser Nutzungsmischung soll auch seniorengechter Wohnraum geschaffen werden, beispielsweise in Form von Wohngruppen. Verschiedene Gebäudetypen sollen für eine höhere Bruttowohndichte berücksichtigt werden wie auch Baugemeinschaften. Ziel ist es ebenfalls, nachhaltig und ökologisch zu bauen und auch alternativer und innovativer Wohnbau soll gefördert werden.

Bei einer erfolgreichen weiteren Entwicklung der Gemeinde soll auch bedarfsgerechte Infrastruktur entstehen, beispielsweise im Einzelhandel, in der Mobilität (z.B. für Fußgänger) oder bei Bedarf ein Kindergarten. Teil dessen ist auch die Ortsmittenaktivierung und der Blick über die Ortsmitte hinaus. Als Instrumente wollen die Gemeinderäte die möglichen Steuerungsmöglichkeiten mehr nutzen. Dazu zählen Städtebauliche Verträge, Rahmenpläne, über die Investoren verpflichtet werden, die Tötigung von strategischem Grunderwerb und Bebauungspläne mit entsprechenden Vorgaben bzw. Regelungen wie Bauverpflichtungen. Auch eine Aufnahme in das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wird angestrebt, über welches auch weitere „Prinzipien“ für die Innenentwicklung in Magstadt erarbeitet werden können. Eine Aufnahme in das Förderprogramm ist zwischenzeitlich erfolgt.

Den Teilnehmenden ist bewusst, dass nur mit der Innenentwicklung das angestrebte Wachstum nicht zu schaffen ist. Daher wollen sie **auch die Außenentwicklungsflächen**

**nutzen.** In erster Linie soll das Flächenpotential Seele/Metzlesbach umgesetzt werden. Auch in der Außenentwicklung sollen Städtebauliche Verträge genutzt werden, wie auch Bauverpflichtung bzw. Frist bei Optionsflächen. Strategische Flächenkäufe sollen getätigt werden, wenn nicht sogar der komplette Grunderwerb. Für das Ziel, dort auch nachhaltig zu bauen, sollen Exkursionen für gute Beispiele gemacht werden.

Um all diese Aufgaben angehen zu können, soll die Verwaltung mit ausreichend Personal ausgestattet werden bei gleichzeitiger Liquidität/Kostennutzungsrechnung.

#### **4.2.6 Auszüge aus der Bürgerbeteiligung**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung betonen die Teilnehmenden im Thema **Wohnen im Alter** den Wunsch nach einem vielfältigen Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren. Verschiedene Wohnformen wie Seniorenwohngruppen, Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus seniorengerechten Wohnungen und Tagespflege in vertrauter Umgebung wurden genannt. Wichtig ist dabei, dass die Wohnungen für Seniorinnen und Senioren bezahlbar bleiben und auch der Umbau von Bestandswohnungen berücksichtigt wird.

Im Bereich der **Außenentwicklung** sollen ausreichend neue Baugebiete entwickelt werden. Möglichst frühzeitig soll eine langfristige und verbindliche Planung begonnen werden, um die Außenentwicklung in langen Linien angehen zu können. Vorrangig sollen die im Flächennutzungsplan verfügbaren Baugebiete „Östlich der Eichenstraße“ und „Seele/Metzlesbach“ abschnittsweise, bezahlbar sowie mit einer gesunden Mischung an Wohnbauten und Wohnformen umgesetzt werden. Dabei soll sich die Bebauung zum einen in die Umgebungsbebauung und zum anderen in das Landschaftsbild einfügen. Durch eine ausgeglichene Verkehrsplanung und die Schaffung von Plätzen als Begegnungs- und Aufenthaltsorte mit viel Grün soll eine hohe Wohnqualität geschaffen werden. Vereinzelt sprachen sich auch gegen eine weitere Entwicklung im Außenbereich aus.

Die **Bauplatzvergabe** soll neu geregelt werden. Bei dieser Neuregelung soll berücksichtigt werden, dass Neubaugebiete nicht vollständig an große Immobilienunternehmen und Investoren vergeben werden, sondern vielmehr einzelne Grundstücke vorrangig an Magstadter und Magstadterinnen, Privatpersonen mit Eigenbedarf oder Familien. Als **Zielgruppen** wünschen sich die Teilnehmenden mehr Diversität in allen Altersschichten und Bevölkerungsgruppen. Wohnraum soll für alle geschaffen werden: für (junge) Familien, Alleinstehende, Studierende und Singles. Wichtig ist auch, dass unterschiedliche Einkommensgruppen, besonders auch Geringverdienende, Wohnraum in Magstadt finden.

Als **Aufgaben der Kommune** sehen die Bürgerinnen und Bürger den Mietwohnungsbau, der mit der eigenen Magstadter Wohnungsbau GmbH selbst vorangetrieben werden soll. Weitere Aufgaben liegen in der parallelen Betreuung der Innen- und Außenentwicklung, der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Entwicklung weiteren Wohnraums für die Ansiedlung vieler weiterer (Neu-)Bürgerinnen und Bürger, um für weitere und neue Einrichtungen und Infrastruktur attraktiv zu werden.

Die Innenentwicklung der Gemeinde wird im Kapitel „Städtebauliche Gestalt | Identität“ abgedeckt.

#### **4.2.7 Auszüge aus den Expertengesprächen**

In allen Gesprächen waren sich die Expertinnen und Experten einig, dass ein **hoher Wohnraumbedarf** in der Gemeinde Magstadt besteht. Dabei soll besonders Wohnraum für Arbeitskräfte der ansässigen Unternehmen, Familien und Seniorinnen und Senioren in Zukunft geschaffen werden. Dadurch sollen ältere Menschen so lange wie möglich in Magstadt wohnen bleiben und die Möglichkeit bekommen, vom großen Einfamilienhaus in eine kleinere, barrierefreie Wohnung wechseln zu können. Dadurch können die Häuser für Familien frei werden. Wichtig war allen Gesprächspartnerinnen und -partnern auch, dass der Wohnraum bezahlbar bleibt. Dafür soll unter anderem die Magstadter Wohnbau aktiviert werden, um auf kommunalen Flächen selbst Wohnraum errichten.

In der Innenentwicklung ist aus Sicht der Befragten verdichtetes Bauen nötig, jedoch darf es auch mal aufgelockert sein, um entsprechenden Freiraum zu schaffen. Entlang wichtiger Durchfahrtsstraßen soll ein richtiger Umgang für die in hoher Anzahl vorkommende alte Bausubstanz gefunden werden. Mögliche Wohnbaupotentiale, wie das Beisser-Areal, sollen frühzeitig angegangen und nicht zu dicht geplant werden. Auch die Außenentwicklung soll weiter vorangebracht werden. Dafür soll die Fläche „Seele/Metzlesbach entwickelt werden.



## 4.3 Gewerbe | Landwirtschaft | Einzelhandel

Ohne eine gute wirtschaftliche Entwicklung gibt es keine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Neben dem zur Verfügung stehenden, ausdifferenzierten Arbeitsplatzangebot sind die Pendlerzahlen, die Beschäftigungsentwicklung sowie die Gewerbesteuererinnahmen essentiell. Die Wirtschaft selbst unterliegt dabei seit längerer Zeit einem Strukturwandel. Dieser kennzeichnet sich vor allem durch eine zunehmende Globalisierung und Verlagerung in den Dienstleistungssektor (Tertiärisierung) und betrifft sowohl Großkonzerne als auch mittelständische und kleinere Unternehmen.

Auch der Einzelhandel befindet sich gegenwärtig in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der einerseits von Verkaufsflächenwachstum und Zentralisierung und andererseits von einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes geprägt ist. Die Sicherstellung einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung, besonders auch im Hinblick auf den enormen Anstieg der älteren Bevölkerung, ist zu einer der wesentlichen Aufgaben für die Städte und Gemeinden geworden. Ein weiterer Entwicklungstrend ist das progressive Wachstum des Online-Handels, welcher die lokale Einzelhandelsstruktur immer stärker beeinflusst und Auswirkungen für die Ortsmitten mit sich bringt.

### 4.3.1 Ausgangslage

#### Wirtschaftliche Entwicklung

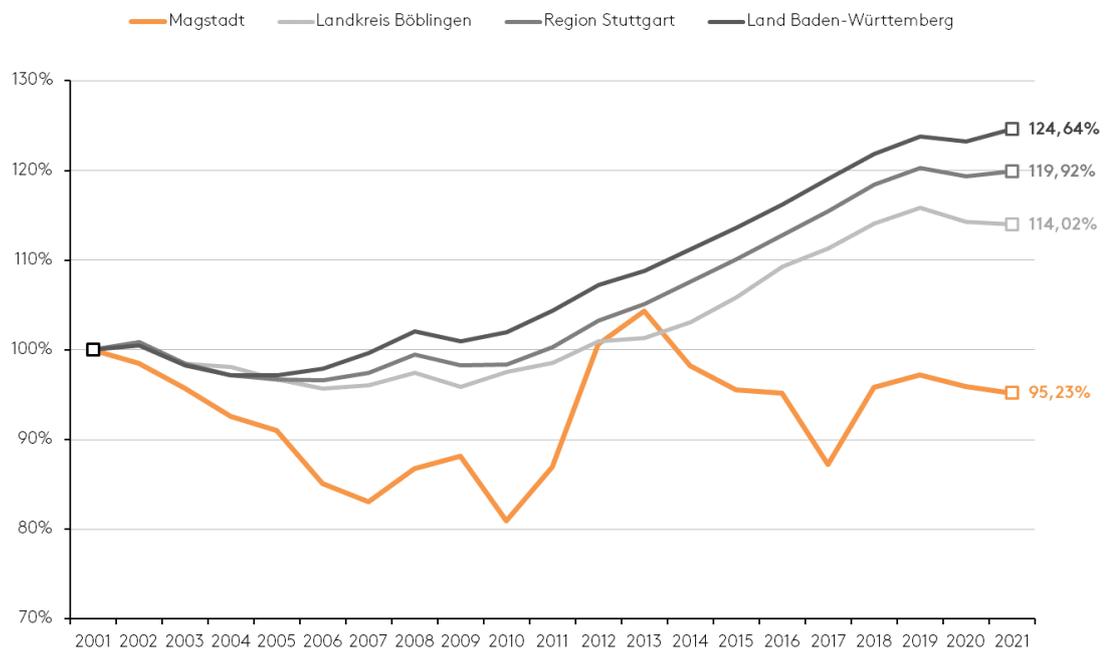


Abbildung 18 Vergleich der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Magstadt ist in den vergangenen Jahren starken Schwankungen ausgesetzt gewesen und hat sich nun unterhalb des Niveaus von 2001 eingependelt. Im Jahr 2021 arbeiten 2.194 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Magstadt. Im Vergleich zum Landkreis Böblingen, zur Region

Stuttgart und zum Land Baden-Württemberg ist die Entwicklung jedoch deutlich unterdurchschnittlich verlaufen. Im Landkreis Böblingen wurde im gleichen Zeitraum einen Anstieg der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer um ca. 14 Prozent verzeichnet.

Die Gemeinde Magstadt ist eine Kommune mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Arbeitsplätzen im Handel, Verkehr und Gastgewerbe und einem zunehmenden Anteil im Dienstleistungssektor. Den größten Anteil mit 43,7 Prozent macht weiterhin das produzierende Gewerbe aus, welches 2001 noch über 55 Prozent der Arbeitsplätze in Magstadt ausgemacht hat. Die Anzahl an Arbeitslosen in der Gemeinde befand sich im Jahr 2021 mit 199 Personen auf dem exakt selben Niveau wie im Jahr 2001, bei allerdings gestiegener Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern.

Die Zahl aller Erwerbstätigen am Arbeitsort Magstadt lag 2020 bei 2.972 Personen. 1.130 Erwerbstätige leben auch in der Gemeinde Magstadt, während die übrigen 1.842 vorwiegend aus Sindelfingen, Stuttgart, Böblingen, Leonberg und sonstigen umliegenden Städten und Gemeinden einpendeln. Dem gegenüber verlassen täglich 4.254 Erwerbstätige die Gemeinde, um nach Sindelfingen, Stuttgart, Böblingen oder weitere Städte und Gemeinden zu pendeln. Daher ist die Gemeinde Magstadt eher als Wohnstandort zu sehen.

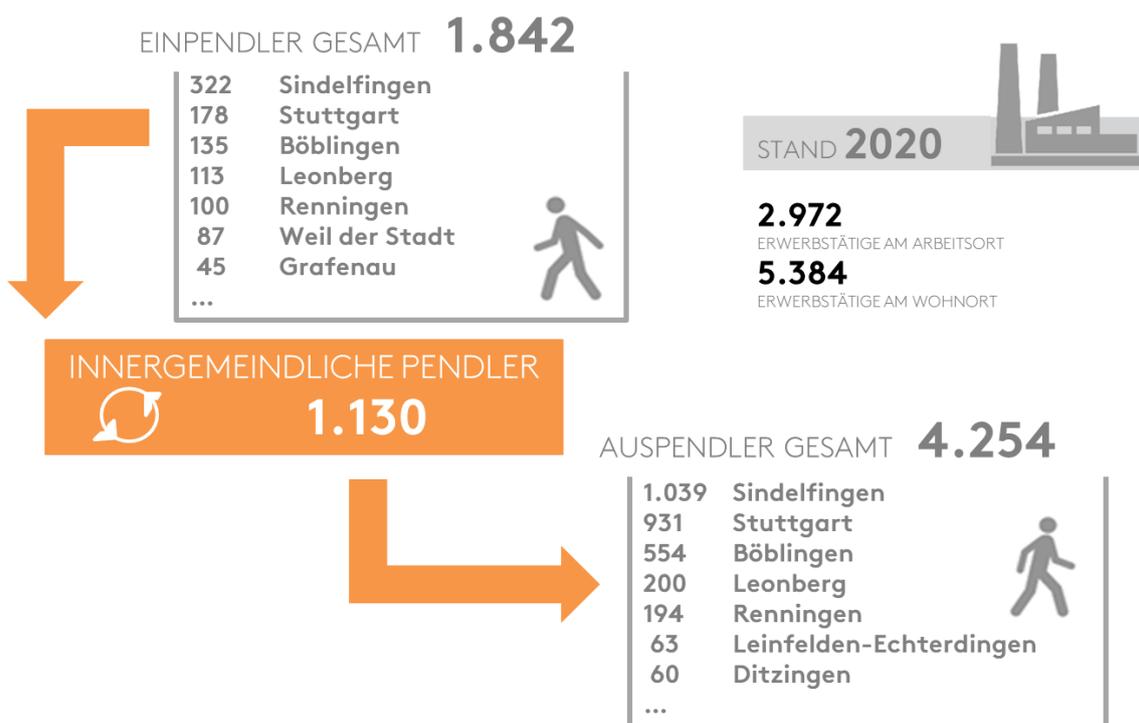


Abbildung 19 Pendlerbewegungen in Magstadt

In den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde einen Namen in der Start-up-Szene in Baden-Württemberg gemacht: In 2018/2019 ging Magstadt als Sieger beim Landeswettbewerb „Start-up BW Local – Gründungsfreundliche Kommune“ hervor und wurde 2020/2021 durch einen Gründungsmanager unterstützt.

## Flächenpotentiale für weitere Gewerbeentwicklung

Zur weiteren gewerblichen Entwicklung ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche, das „Gewerbegebiet Ost, Teil 4“ plus Arrondierungsfläche, im Umfang von 3,5 Hektar für die Gemeinde Magstadt vorhanden. Hierzu läuft aktuell, nach Aufstellung und frühzeitiger Beteiligung, das Umlegungsverfahren. Eine gemischte Baufläche im Umfang von 0,4 Hektar (0,2 Hektar anrechenbare Fläche) mit einer möglichen Erweiterung von 0,6 Hektar (0,3 Hektar anrechenbare Fläche) sind die letzte gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit.

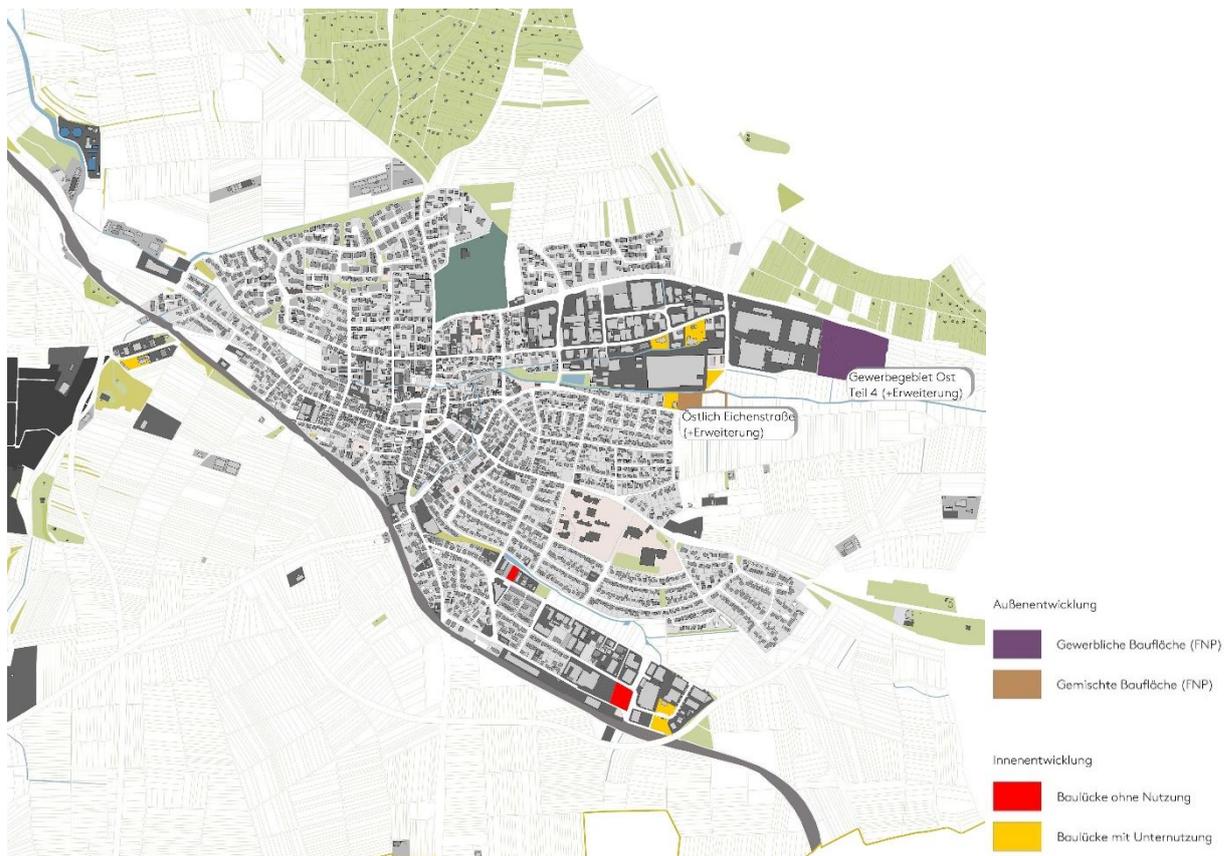


Abbildung 20 Übersicht der Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich

Im Rahmen ergänzender Untersuchungen wurden auch die Innenentwicklungspotentiale erhoben. Dabei wurden 9 Baulücken, teils mit Unternutzung, untersucht, die jedoch ein nur geringes Aktivierungspotential besitzen. Werden diese Baulücken mit den gewerblich genutzten Flächen, die in den kommenden Jahren in Wohnbauflächen umgewandelt werden sollen, gegengerechnet, sind in Summe keine Innenentwicklungspotentiale vorhanden und die gewerblichen Flächen werden zukünftig noch geringer werden. Daher wird in den kommenden Jahren ein Flächensuchlauf für künftige Gewerbeflächen notwendig werden.

## Landwirtschaftliche Entwicklung

Die Landwirtschaft, welche in etwa 37 Prozent der Gesamtgemarkungsfläche einnimmt, ist ein prägender Wirtschaftszweig in der Gemeinde Magstadt. Dies liegt nicht nur an der wichtigen Aufgabe der Landschaftspflege, die die Landwirte erfüllen, sondern auch an der

Ausrichtung der landwirtschaftlichen Betriebe mit eigenem Hofladen oder dem Anbau von Heilpflanzen. Wie in der gesamten Bundesrepublik Deutschland lässt sich auch für die Gemeinde Magstadt der Trend erkennen, dass die Anzahl der Erwerbsbetriebe in der Landwirtschaft schrumpft, jedoch noch in vergleichsweise geringem Ausmaß: Im Jahr 2020 wurden laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg noch 11 landwirtschaftliche Betriebe geführt, 2 davon im Haupterwerb. Die Anzahl der Betriebe ist somit im Vergleich zu 1999 nur um 2 verringert (ehemals 13 Betriebe).

### **Nahversorgung, Einzelhandel und Gastronomie**

Neben einem Vollsortimenter gehören zum Nahversorgungsangebot ein Hofladen, mehrere Bäckereien sowie zwei Metzgereien und weitere ergänzende Lebensmittelangebote. Die Grundversorgung im Einzelhandel ist für die Gemeindegröße insgesamt als gut zu bewerten. Eine Einzelhandelsumfrage 2021 hat jedoch ergeben, dass die Bürgerinnen und Bürger eine Drogerie und einen weiteren Supermarkt, insbesondere einen Discounter, vermissen.

Über die Nahversorgung hinaus besteht nur ein geringes Einzelhandelsangebot in der Gemeinde. Laut Einzelhandelskennziffer 2021 wird in Magstadt nur 34,1 Prozent der Kaufkraft der eigenen Einwohnerschaft im Ort ausgegeben, der größere Teil fließt ans Umland. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner der Gemeinde Magstadt betrug 7.036 €, was insgesamt ein Kaufkraftvolumen von 69,06 Millionen € bedeutet. Damit liegt die Gemeinde unter der durchschnittlichen Kaufkraft pro Einwohner des gesamten Landkreises, jedoch auf dem Niveau des Landes Baden-Württemberg. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Landkreis Böblingen der Landkreis ist, der in der Region Stuttgart über die wohlhabendsten Bürgerinnen und Bürger verfügt.



Im Bereich der Gastronomie sind in den vergangenen Jahren wichtige Gaststätten weggefallen. Es gibt nur noch vier „klassische“ Gaststätten bzw. Restaurants. Die vorhandenen Cafés/Eisdiele erfreuen sich großer Beliebtheit. In der Einzelhandelsumfrage 2021 wird als zusätzliches Speiseangebot überwiegend eine Pizzeria vermisst.

### 4.3.2 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung

In der weiteren Gewerbeentwicklung soll mit der Potentialfläche Ost, Teil 4 die **letzte vorhandene Fläche entwickelt** werden. Bei dieser Entwicklung soll auch eine Frist zum Bau bzw. eine Bauverpflichtung festgelegt werden. Örtliche Gewerbetreibende, die ihren Betrieb erweitern und einen Neubau errichten wollen, sollen in Magstadt gehalten werden. Die gewünschten Größen und Nutzungen im Gewerbegebiet sollen vorab geklärt werden.

Für die weiteren Gewerbeflächen bedarf es aus Sicht der Teilnehmenden einer **Gewerbeflächenstrategie**, bei der Bedarf, Struktur und benötigte Fläche geklärt werden, wie auch der zeitliche Rahmen einer möglichen Entwicklung. Dafür soll eine Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) erstellt werden (Anm: Die GIFPRO ist zwischenzeitlich erfolgt und für die Gemeinde Magstadt wurde ein Gewerbeflächenbedarf ohne Erschließungsflächen von ca. 8,7 Hektar bis 2035 ermittelt). Darüber hinaus muss ein Plan erstellt werden für mögliche weitere Gewerbeflächen. Im Anschluss gilt es, mit der Region darüber zu sprechen und sich abzustimmen. Als weitere Option sehen die Gemeinderäte ein Interkommunales Gewerbegebiet, was jedoch langfristig zu prüfen ist. In allem ist auch die Mobilität mitzudenken wie auch eine möglichst klimaneutrale Entwicklung.

Für die weitere **Nahversorgung** und den Einzelhandel in Magstadt, die gestärkt werden sollen, wird die Ansiedlung eines Discounters und eines Drogeriemarkts angestrebt. Ein geeigneter Standort ist zu suchen, eventuell an der künftigen Osttangente. Für den Einzelhandel und die Gastronomie im Ortskern soll geprüft werden, ob es entsprechende Förderprogramme gibt oder alternativ ein Anreizprogramm zur Aktivierung von Leerständen eigenständig auf die Beine gestellt werden. Grundsätzlich soll aus den Ladenflächen kein Wohnraum gemacht werden.

Insgesamt soll bei der weiteren Gewerbeentwicklung die **Landwirtschaft** nicht vernachlässigt werden und bestehende Betriebe gesichert werden. Die Belange der Landwirtschaft sollen bei der Entwicklung von Außenbereichsflächen berücksichtigt werden (Bodenqualität, Wasser etc.) und landwirtschaftliche Flächen sollen sparsam entwickelt werden. Grundsätzlich soll die Biodiversität erhalten werden.

### 4.3.3 Auszüge aus der Bürgerbeteiligung

Zur weiteren **Gewerbeentwicklung** waren sich die die Teilnehmenden einig, dass ausreichend weitere Gewerbeflächen entwickelt werden sollen – sowohl für ansässige Betriebe als auch für Neuansiedlungen von geeigneten Betrieben, die für eine gute Vielfalt an verschiedenen Arbeitsplätzen und Firmen in der Gemeinde sorgen. Durch kurze Wege zu den Arbeitsplätzen soll unter anderem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie in der Gemeinde verbessert werden.

Für die örtliche **Landwirtschaft** schlagen die Teilnehmenden vor, die Selbstvermarktung der Betriebe zu stärken. Als Teil einer besseren **Nahversorgung** soll zudem der Wochenmarkt erweitert sowie gute Nahversorgungsangebote im Ort aufgebaut werden. Dies soll zugleich den eigenen Verkehr ins Umland reduzieren und durch Nahversorgungsangebote direkt in den Wohngebieten für kurze Wege sorgen. Für die Nahversorgung wünschen sich die

Teilnehmenden vor allem die Ansiedlung eines Discounters, alternativ auch einen weiteren Supermarkt/Vollsortimenter oder weitere ergänzende Lebensmittelangebote.

Im **Einzelhandel** wird von den Teilnehmenden am Häufigsten eine Drogerie als Ergänzung des vorhandenen Angebots gewünscht. Darüber hinaus soll auch Einzelhandel mit überörtlicher Bedeutung angezogen und weitere attraktive und moderne Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden. Mögliche Einzelhandelsstandorte sind dafür zu prüfen und mit arbeitnehmerfreundlichen Öffnungszeiten oder Bushaltestellen bei neuen Einzelhandelsangeboten zu optimieren. Über die Einrichtung eines lokalen Lieferdienst können u.a. ältere Menschen mit Waren aus Magstadt versorgt werden.

Gemeinsam mit einem guten Städtebau und einer ansprechenden **Gastronomie** soll mehr Einzelhandel in die Ortsmitte integriert und aufgewertet werden. Dazu gehört zum einen das Schaffen der Rahmenbedingungen zum Schlendern und Flanieren, zum anderen die Wiederbelebung geschlossener Läden und Schaffung weiterer Angebote. An besonderen Orten, wie am Eissee oder am Bahnhof, soll eine Gastronomie ergänzt werden. Grundsätzlich soll bei der Neuansiedlung von gastronomischen Angeboten eine attraktive Außengastronomie mitgedacht werden. In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ist einiges an Gastronomie weggebrochen und diese wird in Magstadt vermisst. Für die Teilnehmenden hat die Gastronomie als Treffpunkt einen hohen Stellenwert inne und daher sollen Anreize für die Gewinnung guter Gastronomen geschaffen werden.



#### **4.3.4 Auszüge aus den Expertengesprächen**

Die Situation des Einzelhandels in der Gemeinde Magstadt wurde in den Gesprächen als kritisch eingeschätzt und bedarf einer größeren Unterstützung – auch, mit einem

entsprechenden Mobilitätsangebot (Anbindung an ÖPNV, ausreichend Parkplätze). Der Fokus sollte im Einzelhandel auf dem **Erhalt der täglichen Nutzungen** liegen.

In den ansässigen Landwirten liegt aus Sicht der Gesprächspartnerinnen und -partner ein großes Potential, dass noch intensiver genutzt werden könnte.

Für die Gastronomie erhoffen sich die Teilnehmenden die Ansiedlung eines oder mehrerer „**Frequenzbringer**“, besonders am Marktplatz, da dort bis auf die Bäckerei ein entsprechendes Angebot fehlt. Die Gastronomie soll mit einer ansprechenden Außengastronomie und mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ausgestattet sein. Der Bestand der leerstehenden gastronomischen Räumlichkeiten wird in einem schlechten Zustand gesehen, besonders der Zustand der Küchen, die hohe Sanierungskosten für mögliche Pächter mit sich bringen.

In der weiteren Gewerbeentwicklung bedarf es in den Bestandsgebieten einer Umstrukturierung und teilweise einer Verlagerung von Betrieben, um die vorhandenen Flächen effizient auslasten zu können. Dabei soll die künftige Entwicklung in Richtung **Umgehungsstraße und an der S-Bahn** erfolgen. Für ansässige Betriebe und fürs Handwerk soll eine Perspektive in Magstadt geboten werden, aber nicht in Form von großer Industrieansiedlung, da die Topografie und die prägende Landschaft berücksichtigt werden müssen. Langfristig kann auch ein interkommunaler Ansatz verfolgt werden, wenn es sich um hochwertige Ansiedlungen handelt. Für die weitere Gewerbeansiedlung soll ein Gewerbeentwicklungskonzept Klarheit bringen. Zur Unterstützung der ansässigen Betriebe soll die Beschilderung zu den Gewerbegebieten verbessert werden und die Gewerbeschau wieder stattfinden. Die gute Gründerszene vor Ort soll weiterhin gefördert und als Merkmal für Magstadt ausgebaut werden.



## 4.4 Städtebauliche Gestalt | Identität

Das städtebauliche Erscheinungsbild einer Gemeinde wird maßgeblich vom Angebot und der Aufenthaltsqualität im zentralen Ortskern, der Gestaltung öffentlicher Räume (Straßen und Plätze) sowie der ortsbildprägenden Gebäuden bestimmt. Dies kann sich positiv auf umliegende Nutzungen sowie die Identität der Bewohnerschaft auswirken. Darüber hinaus spielt die Entstehungsgeschichte der Gemeinde eine zentrale Rolle im Hinblick auf deren städtebauliche Identität (s. auch Kapitel 3 „Grundlagen und Rahmenbedingungen“).

### 4.4.1 Ausgangslage

Das Erscheinungsbild der Gemeinde Magstadt hat sich besonders in der Nachkriegszeit stark verändert. Aus einem ehemals kompakten Siedlungskörper zwischen Planbach und Erbach, mit der Johannes-Täufer-Kirche im Zentrum von der in alle vier Himmelsrichtungen Erschließungsstraßen abgingen, wurde eine Wohngemeinde, die über Jahrzehnte durch das hohe Verkehrsaufkommen der Ortsdurchfahrt bestimmt war.



Abbildung 21 Luftbild von 1968, Landeskundliches Informationssystem Baden-Württemberg

Bereits in den 1980er Jahren wurde mit dem Sanierungsgebiet „Ortskern I“ begonnen, welches den Bereich zwischen Brunnenstraße im Norden, Stuttgarter Straße/Maichinger Straße im Osten und Brauereistraße im Süden bzw. Westen umfasste, um die Ortsmitte aufzuwerten. 2002 wurde die Ortskernsanierung mit dem Gebiet „Ortskern II“ fortgesetzt. Es umfasste den kompletten Bereich östlich der Maichinger Straße, inklusive oberem Marktplatz, Mühl- und Bachstraße, die Kreuzung Bachstraße/Alte Stuttgarter Straße/Oswaldstraße

sowie Teilbereiche nördlich der Johannes-Täufer-Kirche. Nach Einweihung des letzten Bauabschnitts der Bundesstraße 464 wird seit 2015 im Anschlussgebiet „Ortskern III“ die weitere Ortsmitte grundlegend umgestaltet. In diesem Zusammenhang wurde beispielsweise der untere und obere Marktplatz verkehrsberuhigt neu gestaltet. „Ortskern III“ wird frühestens 2024 abgeschlossen sein.



Abbildung 22 Unterer Marktplatz 1986 und 2021 im Vergleich

Bereits im Gemeindeentwicklungsplan 2020 wurden mit dem Unteren Marktplatz, dem Oberen Marktplatz mit Rathaus, dem Brauereiplatz, der Post und dem Verbrauchermarkt wichtige Funktionsschwerpunkte des Ortskerns (Einkaufen, Handwerk, Dienstleistung) identifiziert, die es zu verknüpfen galt.

Für die Fortschreibung des Gemeindeentwicklungskonzepts wurde diese Platzabfolge auf ihre heutigen Nutzungs- und Funktionsschwerpunkte überprüft und erweitert. Den Auftakt bildet die Kreuzung Alte Stuttgarter Straße/Oswaldstraße („Stuttgarter Plätzchen“), welche durch einen Schotterparkplatz und zum Teil baufällige Gebäude geprägt ist. Darauf folgen der Untere und Obere Marktplatz, die, wie bereits erwähnt, im Rahmen der Sanierung aufgewertet wurden, jedoch mit Nutzungswegfall bzw. Leerstand konfrontiert sind. Die Gebäude und der Brauerei-Platz, die im Rahmen von „Ortskern I“ entstanden sind, sind bereits in die Jahre gekommen und werden in den kommenden Jahren eine Aufwertung benötigen. Der Abschnitt der Maichinger Straße, der im laufenden Sanierungsgebiet liegt, wird nach und nach von den Gebäudeeigentümern saniert, wie zum Beispiel die Maichinger Straße 1. Im Bereich der Post bzw. Ecke Mühlstraße/Maichinger Straße finden sich große Gebäudestrukturen und eine Freifläche an zentraler Stelle, die bisher nicht entwickelt wurde. Den Abschluss der Platzabfolge bildet der Verbrauchermarkt bzw. die Neubebauung in der Mühlstraße mit einer markanten Gabionenwand zur neu bebauten Erbachstraße.

Nachdem in den letzten Jahren die großen Infrastrukturprojekte (Ausbau B 464, Südtangente, S60-Anschluss) erfolgreich realisiert wurden, haben sich die negativen Auswirkungen des Verkehrs (Sicherheit, Lärm und Luftqualität, Trennwirkung in der Ortsmitte) deutlich minimiert. Allerdings werden dadurch auch die Herausforderungen in der Ortsmitte deutlicher offenbar. Es muss in den kommenden Jahren viel Kraft in den Erhalt eines lebendigen Ortszentrums und seiner Funktionen, in die Gestaltung des öffentlichen Raums (Straßen, Plätze, Grünstrukturen) und in die städtebauliche Gestalt investiert werden, damit die Identität und Attraktivität der Gemeinde weiter gesteigert werden kann. Durch die Sanierung des historischen Ortskerns mit konsequentem Setzen auf qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raums und einigen privaten Investitionen sind bereits wichtige Schritte zur Weiterentwicklung der Gemeinde gegangen worden.

#### **4.4.2 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung**

Die baulichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte (Brauereistraße, Post, Edeka, Brauereiplatz) waren noch deutlich von der Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt geprägt. Daher ist an zentralen Punkten in der Ortsmitte, wie zum Beispiel auf der Entwicklungsfläche zwischen Maichinger Straße und Mühlstraße unbedingt auf städtebaulich/architektonische Qualität und möglichst breite Funktionsmischung zu achten. In der Entwicklung werden daher **Instrumente wie Wettbewerbsverfahren oder Konzeptvergabe** empfohlen.

Es lässt sich festhalten, dass die Gemeinde ihr Potential nutzt, die bisher **fehlende Attraktivität bzw. wenig wahrnehmbare Ortsmitte** umzugestalten und aufzuwerten. Dadurch wird die eigenständige Identität weiter herausgebildet, Qualitäten weiter hervorgehoben und der Ortskern durch eine angestrebte Funktionsmischung belebt. Durch die andauernde Pandemie lässt sich jedoch das gegebene Potential (u.a. in der Ansiedlung neuer Gastronomie) noch nicht in Gänze ausschöpfen.

Für die weitere Entwicklung sollen die bestehenden Dichten und Typologien untersucht werden, um verträgliche und passende Ergänzungen und Erweiterungen im Gemeindebild und der weiteren Innenentwicklung vornehmen zu können. Auch der Verkehr und die Mobilität sind stärker zu beachten, u.a. ist der Bau der Osttangente für die weitere Reduktion des innerörtlichen Verkehrs nötig.

#### **4.4.3 Auszüge aus der Bürgerbeteiligung**

Für eine priorisiert angegangene **Innenentwicklung** soll das Ortsbild aufgewertet und ortsbildgerechter gebaut werden. Dazu zählt auch das Beleben von Leerständen. Die Teilnehmenden haben eine Vielzahl an Gebäuden benannt, die saniert, renoviert oder abgebrochen werden sollen. Von der Kommune wünschen Sie sich daher eine aktive Ansprache der Grundstückseigentümer und dass gemeinsam mit diesen eine Perspektive entwickelt wird. Um eine Nachverdichtung anzustreben, sollen auch die Baulücken geschlossen werden. Dabei soll gleichzeitig der **öffentliche Raum** aufgewertet werden, besonders die Ecke Alte Stuttgarter Straße und Oswaldstraße sowie das Bahnhofsumfeld und die Kreisverkehre bzw. Ortseingänge.

Ein weiterer Schwerpunkt wurde mit der **Ortsmitte** gesetzt. Eine qualitativ hochwertige Gestaltung, die auch zum Verweilen einlädt, soll für die Ortsmitte entwickelt und mit ansprechenden Sitzmöglichkeiten und Außengastronomie bespielt werden. Auch der **Markplatz** soll lebenswerter und kinderfreundlicher gestaltet werden mit mehr Grün, Spiel- und Schattenplätzen.

Grundsätzlich wird die positive Entwicklung der letzten Jahre gelobt und diese soll fortgeführt werden. Die **identitätsstiftenden Merkmale der Gemeinde** sollen weiterhin stärker ausgeprägt werden. Dazu zählen aus Sicht der Bevölkerung unter anderem die sportlichen Möglichkeiten und die Natur, die Fortentwicklung Magstadts als „Fahrrad-Stadt“ oder die Magstadter Hutzeln als Symbol der Gemeinde sichtbar zu machen.



#### 4.4.4 Auszüge aus den Expertengesprächen

Für eine stimmige Gemeindeentwicklung sollen Verkaufsabsichten von prägenden Gebäuden oder solchen an zentralen Orten frühzeitig erkannt und der Kontakt zu den Eigentümerinnen und Eigentümern aufgenommen werden. Durch den Wegfall des hohen Verkehrsaufkommens soll die Bebauung an den Hauptstraßen aufgewertet werden. Auch für Bereiche ohne rechtskräftigen Bebauungsplan sollen Prinzipien für die künftige Entwicklung dieser Bereiche entwickelt werden. Das bisher vernachlässigte **Bahnhofsumfeld** soll aufgewertet werden.

Ein Konzept für die Ortsmitte soll klären, welche Angebote im Kern liegen sollten. Zudem sollen die Ortsmitte und die öffentlichen Plätze klimaangepasst gestaltet werden.

## **4.5 Soziale Infrastruktur | Gesundheit**

Zu einem wesentlichen Qualitätsmerkmal von Städten und Gemeinden gehört die Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen. Sie sind ein bedeutender Teil der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger. Neben klassischen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten etablieren sich zunehmend soziale Treffpunkte oder Gemeinschaftseinrichtungen für Bürgerinnen und Bürger und insbesondere für Seniorinnen und Senioren. Auf diese Weise können die Bedingungen für das Gemeinwesen sowie die Wohn- und Lebensqualität erhalten und perspektivisch verbessert werden. Vor dem Hintergrund der demografischen und siedlungsstrukturellen Veränderungen steht die Planung der sozialen Infrastruktur vor großen Herausforderungen. Insbesondere im Bereich der ganztägigen Kinderbetreuung und dem Erhalt der schulischen Bildungsstandorte besteht Handlungsbedarf.

### **4.5.1 Ausgangslage**

#### **Kinderbetreuung**

Insgesamt befinden sich vier Kindertagesstätten in der Gemeinde Magstadt, eine weitere befindet sich in der Fertigstellung. Alle Kindertageseinrichtungen sind in kommunaler Trägerschaft und sind derzeit voll ausgelastet. Durch den Neubau des Kindergartens Gollenberg wird im Bereich der Ü3-Plätze eine ausreichende Versorgung sichergestellt. Eine Ganztagesbetreuung ist derzeit am Standort Brunnenstraße und Liebenzeller Weg gegeben.

Die Bevölkerungsvorausrechnung zeigt in allen Szenarien negative Bevölkerungsentwicklungen im Bereich der Nutzergruppen zwischen 0 bis 6 Jahren voraus. Die Zahl aus dem Jahr 2020 kann lediglich in der Ü3-Betreuung im Szenario „Trend der letzten 5 Jahre“ gehalten werden. In den priorisierten Szenarien wird die Anzahl der Kleinkinder zwischen 7 und 14 Prozent zurückgehen, in der U3-Betreuung um 16 bis 22 Prozent. Die tatsächlichen Bedarfe an Betreuungsplätzen wird jedoch nicht nur von der Kinderzahl, sondern besonders von den bis dahin geltenden Betreuungsquoten abhängen.

#### **Bildung**

Die Gemeinde Magstadt verfügt mit der Johannes-Kepler-Schule seit 2013 über eine Grund- und Gemeinschaftsschule, welche an zentraler Stelle und in fußläufiger Entfernung zum Bahnanschluss und der Ortsmitte liegt. Derzeit laufen die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung des Schulgebäudes, welche im ersten Bauabschnitt bis 2023 abgeschlossen sein sollen. Die Schule hat in den Klassenstufen 1-4 derzeit jeweils drei bzw. vier Klassen pro Jahrgangsstufe. Die Klassen 5-10 werden ein- bzw. zweizügig geführt.

Die Bevölkerungsvorausrechnung der Nutzergruppen der Grundschul Kinder wird in den favorisierten Szenarien einen leichten Anstieg von 2 bis 8 Prozent verzeichnen. Die Gruppe der weiterführenden Schule steigt hingegen deutlich um 20 bis 23 Prozent.

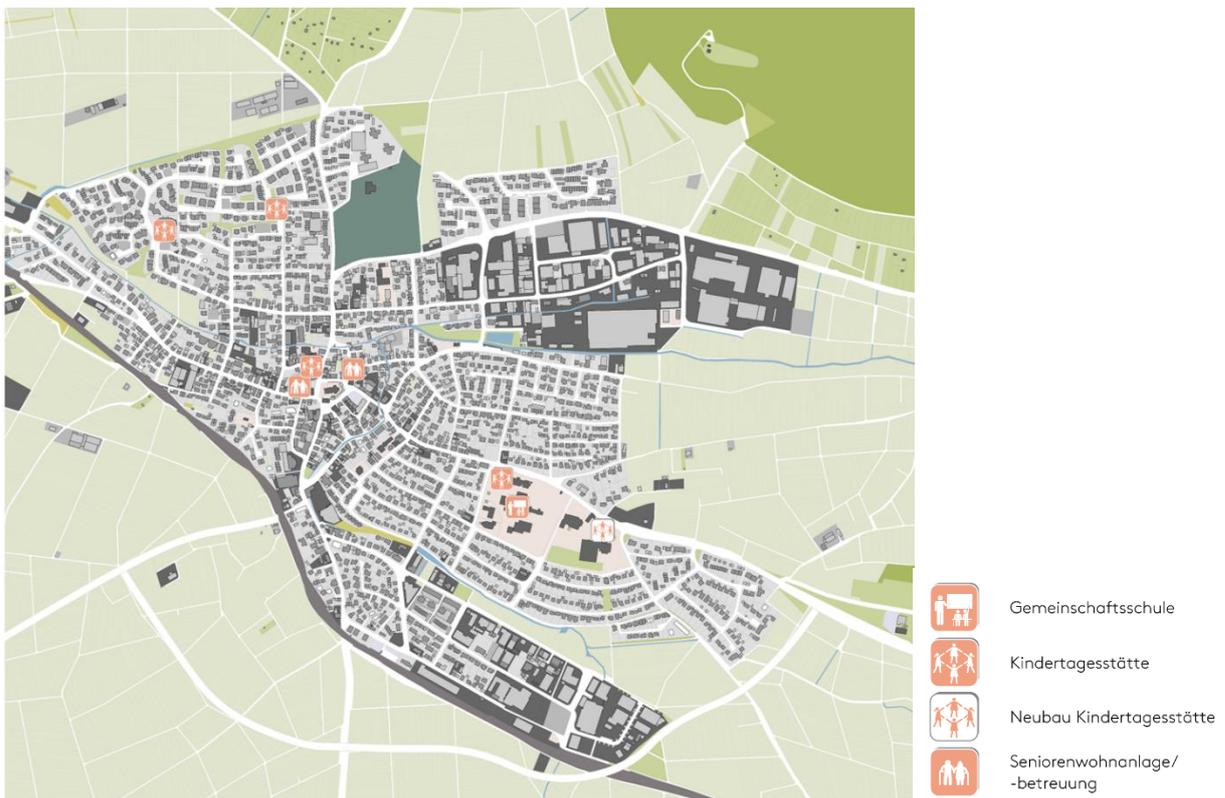


Abbildung 23 Übersicht der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Senior/innen

## Seniorenbetreuung

In der Gemeinde Magstadt ist eine Pflegeeinrichtung, das DRK-Seniorenzentrum Brunnenstraße, mit 28 Dauerpflegeplätzen vorhanden. Im Hinblick auf Seniorenwohnen gibt es in Magstadt das betreute Wohnen „Haus Brunnenstraße“ mit 27 Wohnungen, sowie das „Seniorenwohnen Magstadt“ mit 18 Wohnungen. Alle Einrichtungen sind derzeit vollständig ausgelastet. Ergänzt wird dieses Angebot durch den ambulanten Pflegedienst den DRK Kreisverband Böblingen, die ökumenische Sozialstation Sindelfingen und den Aktivia Sozialdienst, die das Gemeindegebiet Magstadts mitabdecken, sowie ehrenamtliche Hilfsangebote. Zudem gibt es einen Seniorentreff im Alten Schulhaus (u.a. mit wöchentlichem Mittagstisch) und ein einmal im Monat tagendes Café in der Begegnungsstätte.

In der Fortschreibung der Kreispflegeplanung des Landkreis Böblingen wird ein Bedarf an 83 stationären Dauerpflegeplätzen bis zum Jahr 2025 benannt, der ein Defizit von 45 Plätzen in der Gemeinde bedeutet. Ebenfalls fehlen 5 Kurzzeit- und 5 Tagespflegeplätze bis 2025. Eine weitere Pflegeeinrichtung am Standort Magstadt ist daher in der Planung – mehrere Träger haben bereits Interesse bekundet.

## Gesundheit

Die Gesundheitsinfrastruktur in Magstadt besteht aus drei Allgemeinmediziner, drei Zahnärzten sowie mehreren Krankengymnastik-, Heilpraktiker- und Massagepraxen. Eine Ärztin, die aufhören wird, hat eine Nachfolge bereits im Blick. Darüber hinaus gibt es eine Apotheke am Marktplatz in Magstadt und eine Apotheke an der Ecke Maichinger Straße/Mühlstraße. Die Angebote konzentrieren sich dabei v.a. auf die Ortsmitte. Die

nächstgelegenen Krankenhäuser oder fachärztliche Angebote befinden sich im benachbarten Sindelfingen, in Leonberg und in Böblingen.



Abbildung 24 Übersicht der medizinischen Angebote

#### 4.5.2 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung

Im Handlungsbereich „Soziale Infrastruktur | Gesundheit“ erstreben die Diskutanten ein **ausreichendes Platzangebot in der Kinderbetreuung** – sowohl für unter drei als auch über drei Jahren. Dabei soll das bestehende Raumangebot maximal ausgenutzt werden. Für die Entwicklung der Fläche „Seele/Metzelsbach“ wird eine eigene Kindertagesstätte notwendig werden. Für den kurzfristigen Bedarf ist zu prüfen, ob eine Waldkindertagesstätte eine Alternative wäre. Ob ein solcher Bedarf bzw. Interesse bei der Elternschaft besteht wie auch mögliche Betreiber (evtl. auch Externe), ist vorab zu klären.

Das **gute Niveau der Schule** wollen die Anwesenden halten und bedarfsgerecht anpassen. Die Ganztagesangebote sollen optimiert werden. Neben der Schularbeit soll auch die **Jugendarbeit** weiter gefördert werden. Auch hier soll mindestens die Qualität gehalten werden, eher bedarfsgerecht erhöht werden. Dafür soll die Zusammenarbeit mit den Vereinen ausgebaut werden.

Aus Sicht der Teilnehmenden ist die medizinische Versorgung in Magstadt noch ausbaufähig. Damit ein weiteres Angebot auch für Auswärtige interessant wird, bevorzugt die Runde ein **Ärztelhaus mit guter Anbindung**, beispielsweise am Bahnhof oder eine Arztpraxis im neuen betreuten Wohnen. Dabei soll auch immer in „neuen Praxismodellen“ geplant werden, um Bestandsärzte für den Standort Magstadt zu begeistern, damit diese ihren kassenärztlichen Sitz nach Magstadt verlegen. In der **Pflege** soll das bestehende Angebot ausgebaut werden,

beispielsweise durch Konzepte für alternative Betreuungsformen. Für **Menschen mit Behinderung** soll die Erstellung eigener Wohngruppen unterstützt werden.

Die **Ortsbücherei** ist bereits seit einiger Zeit in eine Art Interimsbau in Nähe des Marktplatzes untergebracht. Für die Zukunft soll ein neuer, geeigneter Standort gefunden werden, an dem die Bücherei in eigenen, neuen und modernen Räumlichkeiten weiterhin ein wichtiger Treffpunkt in der Gemeinde sein kann. Der Ort, die Art der Umsetzung und vor allem wer dies umsetzen wird, sind vorab zu klären.

#### **4.5.3 Auszüge aus der Bürgerbeteiligung**

Für **Kinder** ist den Bürgerinnen und Bürgern vor allem eine bedarfsgerechte und wohnortnahe Betreuungsversorgung wichtig. Auch wurden verschiedene Vorschläge zu ergänzenden Angeboten in der Kinderbetreuung wie ein Waldkindergarten gemacht. Im Bereich der **Schule** soll diese weiterentwickelt, die Ganztageschule professionalisiert und das Schulgelände aufgewertet werden. Die **Angebote für Kinder und Jugendliche** sollen in unterschiedlichen Bereichen, z.B. im Sport, ausgebaut werden. Bei den **Seniorinnen und Senioren** liegt der Fokus auf verschiedene Pflegeangebote und ergänzende Begegnungsangebote, durch die einer Vereinsamung entgegengewirkt werden soll.

Für die **Ortsbücherei** ist zunächst die Standortfrage zu klären und diese dann weiterzuentwickeln, beispielsweise mit größeren Räumlichkeiten, den Aufbau neuer Angebote wie einer Mediathek oder einem Café mit Aufenthaltsbereichen im Freien und erweiterten Öffnungszeiten.

Unter dem Themenfeld der **medizinischen Versorgung** ist den Teilnehmenden besonders eine Angebotserweiterung wichtig. In diesem Zusammenhang wird auch die Schaffung von Räumlichkeiten für gebündelte Angebote wie ein Ärztehaus genannt.

#### **4.5.4 Auszüge aus den Expertengesprächen**

Die Expertinnen und Experten haben die Entwicklungen im Bereich Kinderbetreuung und Schulentwicklung gelobt, allerdings müssen sich diese mit einer künftigen Auslastung der Einrichtungen auch lohnen.

Der Standort der **Ortsbücherei am Marktplatz** wird sehr positiv gesehen und die Weiterentwicklung, eventuell mit ergänzendem Angebot, soll auch am Marktplatz erfolgen.

Die Bedarfe für ein erweitertes Angebot für Seniorinnen und Senioren sehen die Teilnehmenden in Magstadt als gegeben an. Dazu zählen, neben einer barrierefreien Mobilität, auch weitere Pflegeplätze und Angebote der Pflege zu Hause sowie weiterer Strukturen.

Die medizinische Versorgung soll gehalten und ggf. erweitert werden. Ein Angebot von zwei bis drei Fachärzten vor Ort halten die Expertinnen und Experten bei einer Größenordnung der Gemeinde Magstadt für möglich. Eine Entwicklung dahin kann durch ein **Versorgungszentrum bzw. Ärztehaus** begünstigt werden.

## **4.6 Mobilität | Digitalisierung**

Eine schnelle Verbindung und direkte Anschlüsse spielen nicht nur im privaten Individualverkehr eine wichtige Rolle, sondern sind auch für den gewerblichen Lieferverkehr von großer Bedeutung. Ein Standort, der verkehrlich gut angebunden ist, stellt einen Vorteil für Wirtschaftsunternehmen dar. Dies gilt sowohl für PKW und LKW als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Darüber hinaus ist der Zugang zu einer schnellen Internetverbindung für viele Unternehmen und Privatpersonen zu einer Grundvoraussetzung für eine Ansiedlung bzw. den Zuzug in die Gemeinde geworden.

Dabei beginnt, noch überwiegend in größeren Städten, ein Bewusstseinswandel hin zur Nutzung unterschiedlichster Verkehrsmittel (Inter- und Multimodalität). In Bezug auf die Fahrzeugtechnik sowie die Vernetzung des Verkehrswesens lässt sich ebenfalls eine hohe Dynamik beobachten: Elektromobilität, autonomes Fahren, Sharing-Angebote oder der Ausbau von (digitalen) Verkehrsleitsystemen werden in Zukunft eine immer größere Bedeutung im örtlichen und überörtlichen Verkehr haben. Zuletzt hat auch die Europäische Union beschlossen, dass ab 2035 in der EU keine neuen PKW und leichte Nutzfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren mehr zugelassen werden dürfen. Die Mobilität der Zukunft soll umwelt- und klimaverträglich, sozial, bezahlbar, wirtschaftlich effizient sein und Lebensqualität sichern. Daher strebt auch das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Verkehrswende 2030 an, dass eine Verdoppelung des ÖPNVs erfolgt, jedes dritte Auto klimaneutral fährt, insgesamt ein Drittel weniger Fahrzeuge in den Städten unterwegs ist und jeder zweite Weg selbstaktiv zu Fuß oder mit dem Rad erfolgt.

Seit Jahrzehnten ist die Entwicklung des Verkehrs jedoch drastisch gestiegen: Sowohl im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) als auch im Bereich des Wirtschaftsverkehrs, der besonders durch den anhaltenden Trend des Online-Handels weiter steigen wird.

### **4.6.1 Ausgangslage**

#### **Individualverkehr**

Die Gemeinde Magstadt verfügt über einen Anschluss an die Bundesstraße 464. Über die B464 besteht zudem Anschluss an die A81 in Richtung Bodensee sowie Heilbronn/Weinsberg oder weiter über die B295 an die A8 in Richtung Karlsruhe bzw. Ulm. Mit der Südtangente führt die Landesstraße 1189 um den Siedlungskörper herum. Durch den Ort führen somit nur noch Gemeindestraßen, die durch den Bau der neuen Straßen entlastet wurden. Mit der Osttangente soll das Gewerbegebiet in Richtung Hölzertal an die Landesstraße angeschlossen und die Ortsmitte weiter entlastet werden. Für den Ortskern besteht ein Parkierungskonzept zur besseren Regulierung des ruhenden Verkehrs, welches für die Abschnitte Mitte und Süd bereits umgesetzt wurde. Auch das Thema Elektromobilität hat in Magstadt Einzug gehalten: So gibt es vier öffentlich zugängliche Ladesäulen mit insgesamt acht Ladepunkten für Elektrofahrzeuge im Ortsgebiet, weitere sollen folgen.

Das Thema Radverkehr besitzt in Magstadt einen hohen Stellenwert, nicht zuletzt auf Grund der Tatsache, dass der Radhersteller Merida/Centurion in Magstadt seinen Firmensitz hat und der Radfahrerverein Pfeil Magstadt e.V. durch seine Erfolge überregional bekannt ist.

Daher kommt es nur gelegen, dass auch eine Teilstrecke des geplanten Radschnellwegs Renningen – Weil im Schönbuch durch Magstadt verlaufen soll.

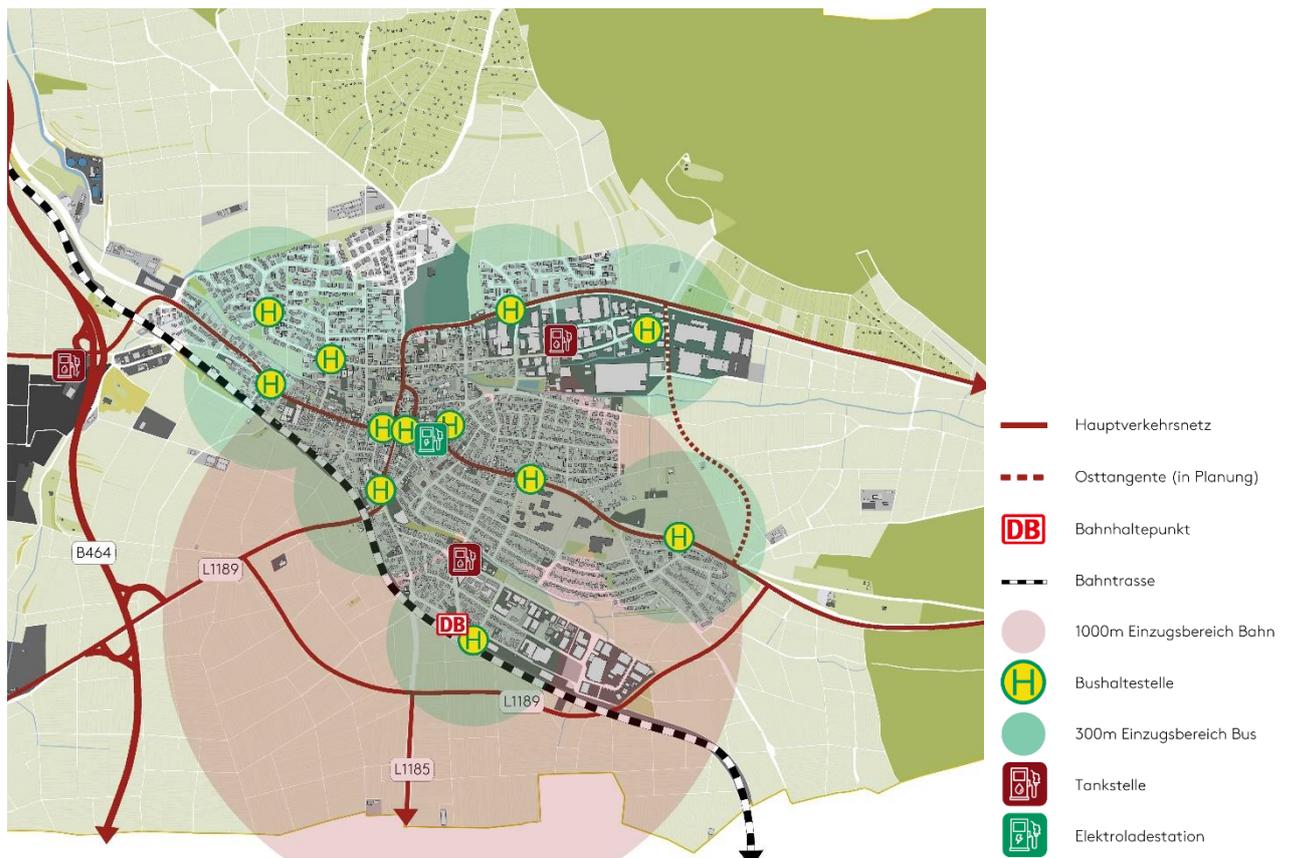


Abbildung 25 Mobilität in Magstadt

## ÖPNV

Durch das Gemeindegebiet fahren die Buslinien 745 über Maichingen nach Sindelfingen (halbstündlich, wochenends stündlich) sowie die Schnellbusverbindung X74 zur Universität und nach Weil der Stadt (stündlich zu den Stoßzeiten). Die Haltestellen werden barrierefrei umgestaltet. Außerdem besteht ein S-Bahnanschluss durch die S60 über Böblingen und Renningen nach Stuttgart, welcher halbstündlich angefahren wird.

## Breitband

Mit einer Breitbandgeschwindigkeit von 100 Mbit/s sind in der Gemeinde Magstadt fast alle Haushalte versorgt (97 Prozent, Stand November 2021). Eine Verfügbarkeit von 200 Mbit/s kann bereits in 85 Prozent der Haushalte bereitgestellt werden. Bei einer Bandbreite von 1000Mbit/s sind immerhin bereits 46 Prozent der Haushalte versorgt. Die Gemeinde ist zudem Mitglied in der Gigabit Region Stuttgart und zählt zu den am besten mit Vectoring ausgestatteten Kommunen. Dennoch sind noch nicht alle Haushalte mit Glasfaser versorgt – das Ausbauprogramm ist bis 2030 ausgelegt. Die Telekom baut seit August 2022 flächendeckend Glasfaser im gesamten Gemeindegebiet aus. Der Ausbau erfolgt in Abschnitten, sodass Magstadt bereits ab Mitte 2023 zu den Kreiskommunen gehören wird, die flächendeckend mit Glasfaser ausgebaut sind.

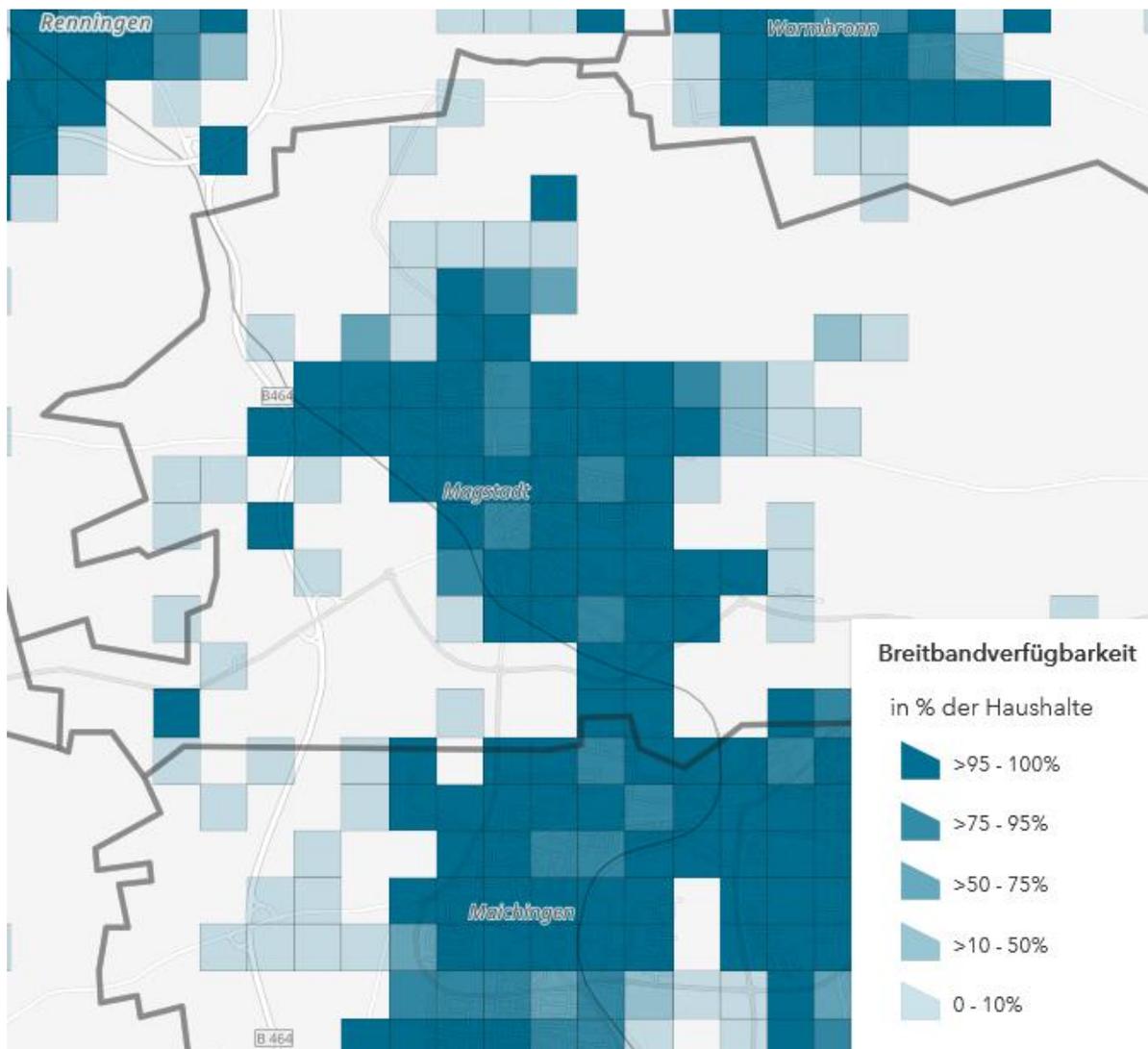


Abbildung 26 Breitbandatlas zur Verfügbarkeit von 50Mbit/s, November 2021

#### 4.6.2 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung

Für den Gemeinderat besteht ein großes Anliegen darin, die **Barrierefreiheit und Fußgängerfreundlichkeit** zu verbessern. Gefahrenstellen, wie bei den Alten- und Pflegeheimen, sollen ermittelt und anschließend behoben werden. Als ergänzende Wegeverbindung soll der **bachbegleitende Weg** entstehen, der bereits vor über 20 Jahren angedacht war, jedoch wegen fehlender Möglichkeiten zum Grunderwerb noch nicht umgesetzt werden konnte.

Im **Busverkehr** soll die Linie 745 beibehalten werden, die die Wohngebiete mit dem S-Bahnhof verbindet. Die Bushaltestellen (Barrierefreiheit, Standorte, etc.) sollen verbessert werden. Weitere Busverbindungen, wie beispielsweise zur Universität Stuttgart, sollen langfristig gesichert und eine höhere Taktung erreicht werden.

Der Radverkehr soll in der Gemeinde attraktiver gestaltet werden. Dafür ist das **Radwegenetz** zu verbessern. Auch sollen geeignete Wege ausgewiesen und beschildert werden, die für Radfahrer geeigneter sind als die Hauptverkehrsachsen der Autofahrer.

Mit **weiteren Ladesäulen** soll die E-Mobilität einen höheren Stellenwert in Magstadt einnehmen. Diese sollen an geeigneten Stellen bereitgestellt werden. Dabei soll sich die Gemeinde eine gewisse Flexibilität durch Vorausschau beibehalten, z.B. durch das Vorhalten ausreichender Anschlussmöglichkeiten.

Für die Umsetzung all dieser Aspekte streben die Anwesenden ein **Integriertes Mobilitätskonzept** für die Gemeinde an. Über eine gesamtheitliche Betrachtung sollen bereits große Planungen, wie beispielsweise die Entwicklung von Seele/Metzelsbach, integriert werden, wie auch mögliche Tempolimits und der Parkraum.

Ein weiteres Ziel des Gemeinderats besteht zudem darin, **Glasfaser** bis ans Haus („fibre to the building“ (FTTB)) bis 2035 zu verlegen. Dafür bedarf es allerdings aus Sicht der Teilnehmenden einer politischen Lösung, bei der infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen werden. Außerdem sehen die Teilnehmenden Erweiterungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Angebot eines „**digitalen Rathauses**“. So sollen Online-Behördengänge möglich werden oder auch digitale Gemeinderatssitzungen.

#### **4.6.3 Auszüge aus der Bürgerbeteiligung**

Sowohl für den **Fuß-** als auch für den **Radverkehr** wurde vielfach eine freundlichere und sicherere Gestaltung angeregt. Für Fußgänger sind vor allem breite und gepflegte Geh- und Fußwege wichtig, insbesondere im Bereich von Einrichtungen wie Schule und Pflegeheim. Die Vorschläge zur Radverkehr-Infrastruktur beziehen sich auf einen Ausbau des Radwegenetzes mit durchgehenden Radwegen und Anbindung an überregional Radwege, die Pflege der vorhandenen Wege, sowie die Schaffung von sicheren Abstellmöglichkeiten an zentralen Orten. Außerdem sollen sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer sichere Querungsmöglichkeiten, besonders für die **Schulwege**, geschaffen werden.

Für den **ÖPNV** wird, gleichermaßen für **Bus und Bahn**, eine attraktivere Gestaltung gefordert. Vorgeschlagen wird unter anderem eine Verbesserung der Taktung von S-Bahn und Bussen, die Realisierung der zweiten S-Bahnhaltestelle und die Aufwertung der Bushaltestellen. Sowohl das Bahnangebot als auch das Busangebot sollen ausgebaut werden.

**Neue Mobilitätsformen** und -angebote sollen gefördert werden. Als Teil dessen soll ein Carsharing-Angebot aufgebaut werden und weitere Optionen an Mitfahrgelegenheiten, die auch zu einer Reduktion an Elterntaxis beitragen sollen, geschaffen werden. Mit dem Ausbau der Infrastruktur für die **E-Mobilität** sollen zugleich auch Angebote für E-Bikes berücksichtigt werden.

Magstadt soll vom Durchgangs- zum **Vorzeigeort in Sachen Mobilität** werden. Für den **ruhenden Verkehr** soll dazu das Parksystem im öffentlichen Straßenraum optimiert werden sowie geprüft werden, Parkgebühren zu erheben. Auf Grundstücken und bei neuen Wohnprojekten sind Stellplätze in ausreichender Zahl zu schaffen um die Parksituation im Straßenraum zu verbessern. Auch die Parksituation in der Nähe von Unternehmen soll verbessert werden.

Für eine **Verkehrsberuhigung** der Gemeinde wurden viele verschiedene Vorschläge an Höchstgeschwindigkeiten eingereicht. Mehr Geschwindigkeitskontrollen durchzuführen war den Teilnehmenden jedoch gleichermaßen wichtig. Der Verkehr im Ort, vor allem der LKW-Verkehr, soll weiterhin reduziert werden, u.a. um Lärmemissionen entgegenzuwirken. Die **Verkehrsführung** in Magstadt und damit der Umgang mit Osttangente und Hölzertalstraße wurde kritisch in beide Richtungen betrachtet.

Im Zusammenhang mit der **Digitalisierung** legen die Anregungen aus der Bürgerschaft einen Fokus auf den zügigen Ausbau der technischen Infrastruktur und die Verbesserung der digitalen Ausstattung von Schulen und Kindergärten. Den Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde soll eine digitale Teilhabe, z.B. in Form von „Sprechstunden“ oder Selbsthilfegruppen, ermöglicht werden. Gleichzeitig ist der Aufbau einer digitalen Verwaltung weiter voranzutreiben. Sinnvolle Online-Bausteine sollen ergänzt, die Gemeindehomepage aktualisiert und bestehende digitale Angebote besser beworben werden.



#### **4.6.4 Auszüge aus den Expertengesprächen**

Die Lage der Gemeinde und die verbesserte Anbindung an die Gemeinde werden von allen Gesprächspartnerinnen und -partnern positiv bewertet. Den Bau der Osttangente und die anschließende Schließung der Hölzertalstraße bewerteten die Expertinnen und Experten gespalten. Grundsätzlich soll ein guter Umgang mit dem Verkehr in Magstadt gefunden werden. Dies gilt, neben dem Ziel- und Quellverkehr, auch für den eigens verursachten Verkehr. Der Straßenzustand der Haupteerschließungsstraßen soll nochmal geprüft und die

Kontrollen – Geschwindigkeit und LKW-Einfahrverbot – sollen verschärft werden. Gestalterisch aufgewertet werden soll die Verbindung zwischen Bahnhof und Ortsmitte.

Für den Radverkehr sollen die Angebote verbessert werden. Über eine bessere Ausschilderung, z.B. der grünen Planwege, und der Ausweisung von neuen Mountain-Bike-Strecken soll der Freizeitverkehr aufgewertet werden. Auch sollen die Feldwege besser gepflegt werden.

Durch Magstadt soll ein Radweg ohne viel Verkehr bzw. Gefahrenpotential führen. Dies kann entlang des Planbachs sein oder auch entlang der Brühlstraße. Auch kann dieser Teil eines Radschnellwegs zwischen Stuttgart und Schwarzwald sein, der durch die Gemarkung führen soll. Bei der Entwicklung von Seele/Metzlesbach soll ein getrennter Radweg z.B. oberhalb Metzlesbach eingeplant werden.

Die Anbindung mit S-Bahn und Bus ist gut. Es wird eine Takterhöhung der S-Bahn gewünscht, die jedoch erst mit dem Ausbau der Zweigleisigkeit zwischen Böblingen und Sindelfingen möglich ist.

Für den Fußverkehr sollen die Gehwege durchgängiger, besser gepflegt und barrierefreier werden. Beim Bau der Osttangente ist ein barrierefreier Übergang über diese zwischen Schule und dem Sportgelände „An den Buchen“ zu gewährleisten.

Die Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität soll ausgebaut werden, besonders On-Demand-Angebote.

Neben dem Ausbau der Breitbandinfrastruktur soll auch der Mobilfunk in der Gemeinde verbessert werden.



## **4.7 Landschaft | Ökologie | Klima**

Extreme, für Deutschland bisher untypische Wetterlagen, wie beispielsweise lange Trockenperioden, Starkregenfälle mit Hochwasser oder sehr milde Winter sind Anzeichen eines voranschreitenden Klimawandels und das Ergebnis der vielfältigen Eingriffe des Menschen in das globale Ökosystem. Neben der Versiegelung von wertvollen Bodenflächen und dem Bau von neuen Gebäuden sind es vor allem die steigenden Energiebedarfe und Treibhausemissionen von Verkehr, Industrie und Gewerbe, welche den Natur- und Klimahaushalt immer noch stark strapazieren. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen von Planungs- und Baumaßnahmen auf das örtliche Klima zu beachten und negative Auswirkungen zu minimieren. Kommunale Strategien zur Anpassung an die Klimaveränderungen und die Reduzierung der Treibhausgase können den Schutz des Klimas vor Ort und der globalen Erwärmung entgegenwirken.



### **4.7.1 Ausgangslage**

Die Gemeinde Magstadt liegt am Rande des Heckengäus und am westlichen Rand des Glemswalds in einer landschaftlich äußerst attraktiven Lage. Der überwiegende Teil der Gemarkung mit insgesamt 1.912 Hektar besteht aus Waldflächen (42,3 Prozent) und landwirtschaftlich genutzten Flächen (36,6 Prozent). Die Siedlungs- und Verkehrsflächen nehmen 18,6 Prozent der Gemarkung ein. Einen Teil davon nimmt der Steinbruch ein.

#### **Naturrechtliche Restriktionen**

Ein Großteil der Gemarkung von Magstadt ist vom regionalen Grünzug durchzogen, welcher im Wesentlichen nur den Hauptsiedlungskörper ausspart. Außerdem besteht eine Grünzäsur zwischen den Siedlungskörpern Magstadt und Sindelfingen (Maichingen) und verhindert ein Zusammenwachsen der Strukturen.

Östlich von Magstadt liegt zudem das Naturschutzgebiet Oberes Hölzertal sowie das Landschaftsschutzgebiet Glemswald, im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Ratberg mit Umgebung an. Darüber hinaus gibt es einige FFH-Gebiete sowie Offenland- und Waldbiotope.

Um den Hochwasserabfluss zu verbessern und die Anrainer von Planbach und Erbach besser zu schützen, sind drei Hochwasserrückhaltebecken in Planung: Stützen, Planbach und Erbach. Zusätzlich als vierte Maßnahme des Hochwasserschutzkonzeptes ist eine ökologische Verbesserung des Planbachs in der Ortsmitte mit naturnaher Gestaltung beabsichtigt.



Abbildung 27 Naturrechtliche Restriktionen um den Siedlungskörper

#### 4.7.2 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung

Die Anwesenden sind sich der hohen Qualität des sie umgebenden Landschafts- und Naturraums bewusst und wollen diese erhalten und zugleich erlebbarer machen. In der Zukunft sollen nur unkritische Flächen entwickelt werden. Über bessere Beschilderungen und QR-Codes sollen **Wegeverbindungen** leichter zu erkennen sein und regionale Ausflugsziele miteinander verknüpft werden. Auch sollen die Wege gerichtet werden. Als Teil des **erlebbaren Naturraums** soll ein Zugang zum renaturierten Bereich des **Steinbruchs** geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Ackerrandstreifen und Blühwiesen angelegt und der **Planbach** ökologisch aufgewertet werden.

Für die weitere Entwicklung Magstadts soll die Gemeinde **Vorkaufsrechte** - wo möglich - ausüben. So sollen unter anderem mögliche Tauschflächen gesichert werden. Auch soll die Gemeinde bei kommunalen Neubauten mit gutem Beispiel voran gehen und **ökologische Bauweisen** prüfen und gegebenenfalls umsetzen.

### 4.7.3 Auszüge aus der Bürgerbeteiligung

Mehr Bäume, besonders in der Ortsmitte, sollen gegen eine Überhitzung und für eine größere Beschattung gepflanzt werden und so einen aktiven Beitrag zur **Klimaanpassung** darstellen. Im Allgemeinen soll die Natur für die Naherholung erhalten bleiben und eine ökologische Gemeindeentwicklung, u.a. mit einem ausgeweiteten Einsatz von erneuerbaren Energien und einem naturnahen, insektenfreundlichem Grünmanagement, fokussiert werden.

Die **Gewässer** der Gemeinde sollen, wo möglich, freigelegt und zugänglicher gemacht werden. Die Zugänglichkeit könnte durch Wasserspielflächen im Uferbereich oder eine Kneippanlage erreicht werden. Der Planbach (Rankbach) soll zu einer Erholungszone umgestaltet werden. Auch am Eisseer soll die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Der Hochwasserschutz soll umgesetzt werden.

### 4.7.4 Auszüge aus den Expertengesprächen

Der **Naturraum** wird als besonders betrachtet und muss erhalten werden. In diesem Zusammenhang sind die Restriktionen auch in Ordnung, gleichzeitig soll eine positive Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht gehemmt werden. Der umgebende Wald kann noch mehr als Ort der Naherholung für Radfahrer und Spaziergänger genutzt werden.

Der Hochwasserschutz mit Planbachsanierung und Regenüberlaufbecken soll umgesetzt werden und muss es auch, unter anderem wegen der Osttangente.

Punktuell soll der öffentliche Raum klimafester gestaltet werden. Gerade für Seniorinnen und Senioren ist dies von großer Bedeutung. So sollen Bäume und Grünflächen ergänzt oder auch Maßnahmen wie das Aufstellen eines Trinkbrunnens auf dem Marktplatz zu einer klimaangepassten Gestaltung beitragen. Als bisher vernachlässigter Bereich soll im Rahmen der Planbachsanierung auch die Aufwertung und Pflege des Bereichs um den Eisseer erfolgen.



## 4.8 Naherholung | Tourismus | Kultur

Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung und Naherholung in einer Kommune sind zunächst für die eigene Bevölkerung bereitzustellen, um neben den Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten einen Ausgleich zu schaffen. Freizeitangebote werden nicht nur die Kommune bereitgestellt, sondern auch die Vereine und somit die Bürgerschaft trägt einen wesentlichen Anteil an einem vielfältigen Angebot. Eine gut ausgebaute Freizeit- und Naherholungsinfrastruktur kann aber auch touristisch vermarktet werden. Dies kann die Imagewirkung für eine Kommune steigern und eine wirtschaftliche Wertschöpfung für die Einwohner und Einwohnerinnen und die Kommune mit sich bringen.

### 4.8.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Magstadt liegt in direkter Nähe zum Glemswald und am Oberen Hölzertal, welche attraktive Rad- und Wanderrouten bieten, unter anderem zum Hölzersee oder zum Ratberg. Darüber hinaus gibt es in Magstadt das Heimatmuseum sowie viele Sport- und Spielmöglichkeiten. Einige davon bündeln sich am Sportgelände „An den Buchen“. Hier gibt es zudem einen Trimm-dich-Pfad sowie einen Waldspielplatz mit Grillstelle. Bei der Umgestaltung der Spielplätze werden die Kinder und Eltern im Vorfeld im Rahmen eines „Spielplatz-Checks“ beteiligt. Bereits zuvor wurde der örtliche Bolzplatz aufwendig saniert und neu gestaltet.

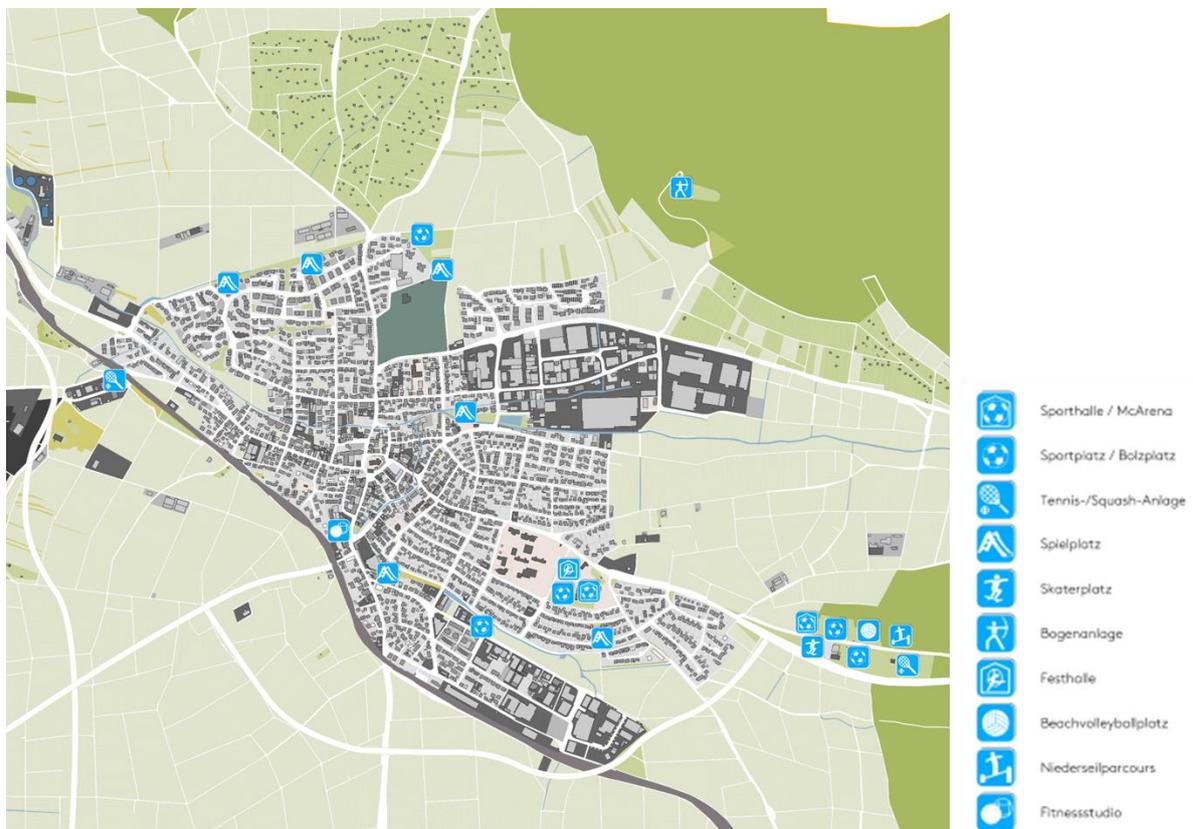


Abbildung 28 Angebote im Bereich Sport und Spiel

Magstadt ist zudem auch regional für seine Feste und Veranstaltungen, wie z.B. das Fleckenfest, welches von den örtlichen Vereinen organisiert wird.

#### **4.8.2 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung**

In diesem Handlungsfeld möchten die Gemeinderäte die **Naherholung qualitativ stärken**. Dafür soll das Hölzertal nicht nur als Landschaftsschutzgebiet, sondern auch als Naherholungsgebiet genutzt werden. Durch den Bau der Osttangente muss die Hölzertalstraße zurückgebaut werden. Im Wochenendhausgebiet kam es in letzter Zeit häufiger zu Regelverstößen. Daher sollen dort die Regeln strenger kontrolliert und eingehalten werden.

Die Teilnehmenden streben auch eine Angebotserweiterung an, die ähnlich dem Katzenbacher Hof und der Fischerhütte am Hölzersee ein Ausflugsziel werden kann. Gleichzeitig sollen diese Ausflugsziele besser an Magstadt angebunden werden. Der **Planbach** wird ebenfalls als großes Potential für die Naherholung gesehen. Neben einem bachbegleitenden Weg sollen die bestehenden Planungen zum Hochwasserschutz sowie weitere ökologische Verbesserungen vorgenommen werden. Auch die Angebote für Radfahrer sollen ausgebaut werden: neue Wege, eine Downhill-Strecke und keine Konflikte mit Wanderern sollen entstehen. Aber auch die Angebote für Wanderer und Radfahrer sollen besser verknüpft werden. Der Grillplatz soll eine Aufwertung erfahren.

Im Bereich der Kultur und Gastronomie soll der neugestaltete Marktplatz intensiver genutzt werden, z.B. durch konzentrierte Aktivitäten und Feste auf diesem. Um die Vereine zu stärken soll die Vereinsförderung bedarfsgerecht weitergeführt werden. Auch ein Vereinsdorf bzw. ein Haus der Vereine, welches als Genossenschaftsmodell mit Café und Wirtschaft betrieben werden kann, werden als Vorschläge genannt. Die Sportplätze, Tennisplätze und der Trimm-Dich-Pfad sollen erhalten bleiben, während die Gemeinde um einen **mittleren Veranstaltungsraum** ergänzt werden soll.

#### **4.8.3 Auszüge aus der Bürgerbeteiligung**

Im Bereich **Sport** wünschen sich die Teilnehmenden die Ansiedlung von attraktiven und modernen Sportangeboten, um die Vielfalt zu vergrößern. Das umfasst sowohl die Erneuerung der vorhandenen Anlagen, aber auch die Schaffung neuer Sportplätze. Das **Spielplatzangebot** soll ausgebaut und mehr offene **Treffpunkte für Jung und Alt** sollen geschaffen werden. Diese sollen sowohl drinnen als auch draußen sein und dürfen gerne auch am Wasser oder im Grünen liegen.

Einige Beiträge beziehen sich auf den Erhalt und den sukzessiven Ausbau der **Naherholung** in Magstadt mit einem gewissen Schwerpunkt auf das Hölzertal. Hierzu könnte ein durchgehendes Spazier- und Wanderwegekonzept mit Sitzgelegenheiten geschaffen werden. **Touristische Angebote** könnten durch einen Erlebnispfad oder einen Wohnmobilstellplatz bereitgestellt werden.

Angebote in **Kunst und Kultur** sollen ergänzt werden. Außerdem wird angeregt, den neugestalteten Marktplatz stärker für **Veranstaltungen** zu nutzen. Auch der Veranstaltungskalender könnte um weitere Feste ergänzt werden. Die vorhandenen **Vereine** zu stärken und **ehrenamtlichen Strukturen** weiterhin zu fördern, ist den Teilnehmenden ein wichtiges Anliegen. Durch verschiedene Angebote zum Austausch und zur Zusammenkunft sollen **Inklusion und Integration** verbessert werden.



#### 4.8.4 Auszüge aus den Expertengesprächen

Das **Vereinsleben** und die bestehende Infrastruktur werden sehr gut bewertet und sollen in hoher Qualität beibehalten werden. Es wird viel geboten und auch die Lage, wie beispielsweise die Sportanlagen im Grünen, sollen besser genutzt werden.

Der **Hölzersee** wird als möglicher Ort mit Anziehungskraft, ähnlich dem Katzenbacher Hof, gesehen, der beispielsweise mit Bewirtschaftung und Erlebnisspielplatz weiterentwickelt werden könnte. Bei der Gestaltung von Spielplätzen soll weiterhin auf eine klimafeste Gestaltung geachtet werden.

Durch eine bessere Beschilderung für Radfahrer und Wanderer innerorts und in der Natur sollen die "kürzesten Verbindung" gestärkt werden, beispielsweise um das Naturdenkmal „Hoher Baum“.

Über eine gute **Nachwuchsförderung**, sowohl in der Kommunalpolitik als auch im Veranstaltungswesen und in den Vereinen, sollen wieder mehr überregional bekannte Veranstaltungen möglich werden, da es wieder Initiatoren für besondere Veranstaltungen wie in der Vergangenheit braucht. Der Ansatz eines verlängerten Fleckenfestes über drei Tage wird sehr positiv gesehen. Abschließend wird die Integrationsarbeit in der Gemeinde seit der Nachkriegszeit sehr gelobt.

## 5 Grundsätze, Strategische Ziele und Projekte/Planungen

Die aus dem integrierten Arbeits- und Dialogprozess gewonnenen Erkenntnisse zur strategischen Entwicklung der Gemeinde Magstadt sind über die drei Planungsebenen der „Grundsätze“, „Strategischen Ziele“ sowie „Projekte/Planungen“ in konkrete Handlungsansätze mit dem notwendigen Praxisbezug für eine wirksame Umsetzung ausformuliert worden. Diese wurden vom Büro Reschl Stadtentwicklung unter zielgerichteter Einbindung aller am Gemeindeentwicklungsprozess beteiligten Akteure erarbeitet und den definierten Handlungsfeldern der Gemeindeentwicklung in Magstadt zugeordnet.

Die noch offenen Ziele und Maßnahmen des „Gemeindeentwicklungsplans 2020“ sowie der „Prioritätenliste“ des Gemeinderats und der Verwaltung für die kurz-, mittel- und langfristigen Projekte mit Stand Oktober 2019 sind in die Fortschreibung übernommen worden.



Abbildung 29 Übersicht der Synopse aus Evaluation des GEP 2020 und der Fortschreibung GEK 2035

## GRUNDSÄTZE

Als Grundsätze wurden zu jedem Handlungsfeld des Gemeindeentwicklungskonzepts klare, nicht weiter reduzierbare, übergeordnete Zielstellungen für die Gemeinde Magstadt formuliert.

## STRATEGISCHE ZIELE

Mit den Strategischen Zielen werden die Grundsätze konkretisiert und näher ausgeführt. Die Ziele zeigen die angestrebte Entwicklung bis zum Jahr 2035 auf und geben einen klaren Handlungskorridor vor. Sie stellen eine wichtige Orientierungshilfe für den politischen Willensbildungsprozess dar und bilden eine Basis für künftige kommunalpolitische Entscheidungen. In der Fortführung der Gemeindeentwicklungsplanung sind die Strategischen Ziele regelmäßig auf ihre Wirksamkeit zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. So kann auf die kurzfristige Veränderung von Rahmenbedingungen reagiert werden und weiterhin eine ganzheitliche, ressortübergreifende Gemeindeentwicklung erreicht werden.

## PROJEKTE/PLANUNGEN

Durch die Projekte und Planungen werden die Strategischen Ziele umsetzbar. Das Gemeindeentwicklungskonzept ist das Ergebnis eines breiten Willensbildungsprozesses, stellt jedoch noch keine Legitimation zur Umsetzung aller Projekte und Planungen dar: Dies obliegt Verwaltung und Gemeinderat im Zuge von qualifizierten Einzelfallentscheidungen unter Einhaltung der finanziellen Machbarkeit. Die aufgeführten Projekte und Planungen bilden einen offenen Aufgabenkatalog und können bei Bedarf, sofern das Gesamtkonzept dadurch weiter gestärkt wird, ergänzt werden. Nicht allen Strategischen Zielen sind daher auch Projekte und Planungen zugeordnet. Im umgekehrten Fall gibt es auch Projekte und Planungen, die der Erreichung mehrerer Strategischer Ziele dienen.

Das Gemeindeentwicklungskonzept trifft Aussagen zu den kommunalen Grundfunktionen und Querschnittsthemen. Da die Querschnittsthemen Auswirkungen auf alle kommunalen Grundfunktionen haben, sind diese den Handlungsfeldern in der Betrachtung vorangestellt.



Abbildung 30 Gliederung der Inhalte des Gemeindeentwicklungskonzepts

## **5.1 DEMOGRAPHIE | GESELLSCHAFTLICHER WANDEL**

### **Grundsatz**

#### **Kontinuierliches, nachhaltiges Wachstum**

### **Strategisches Ziel**

#### **Wachstum auf ca. 10.500 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2035**

Für ihre zukünftige demographische Entwicklung strebt die Gemeinde Magstadt ein Wachstum der Bevölkerung um 700 Einwohnerinnen und Einwohner im Zeitraum von 2020 bis zum Zieljahr 2035 an, dies entspricht einem Anstieg um 7,5 Prozent. Hintergrund dieser Zielsetzung ist die angestrebte Auslastung der bestehenden Infrastruktur. Der Zielwert liegt zwischen den Bevölkerungsszenarien „Moderates Wachstum“ und „Trend der letzten 5 Jahre“.

### **Projekt/Planung**

#### **Jährlichen Nettozuzug von ca. 60 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr ermöglichen**

Ausgehend von den Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung benötigt die Gemeinde Magstadt einen jährlichen Nettozuzug von etwa 60 Personen. Um dies zu ermöglichen, werden geeignete Wohn- und Lebensbedingungen angeboten, insbesondere für junge Familien und eine älter werdende Bevölkerung. Für die konkrete Umsetzung der Zielsetzung bedarf es einer Vielzahl unterschiedlicher Projekte und Planungen, die in den folgenden Handlungsfeldern enthalten sind.

## 5.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG | WOHNEN

### Grundsatz

#### Attraktiver und vielfältiger Wohnstandort in der Region

### Strategische Ziele

#### Doppelstrategie „Innen- und Außenentwicklung“

Die Gemeinde wird die bestehenden Flächenpotentiale, die im Flächennutzungsplan bereits als künftige Entwicklungsflächen dargestellt sind, im Rahmen einer moderaten Außenentwicklung in Anspruch nehmen. Daneben wird der Fokus auch auf die Innenentwicklung gelegt. Die Ortskernsanierung und die Aktivierung von Baulücken und Leerständen sowie die Nutzbarmachung von Brachflächen im Innenbereich bilden hierbei die zentralen Handlungsbereiche.

#### Erhalt und Entwicklung qualitätvoller Quartiere

Das derzeit bestehende Verhältnis von Wohnflächen und gewerblich genutzten Flächen soll auch künftig bestehen bleiben. Der Charakter der ortsbildprägenden Wohngebiete wird erhalten und die Wohnqualität verbessert. Wohn- und Gewerbegebiete sollen eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen und besser miteinander vernetzt werden, um eine Nutzungsmischung und kurze Wege zu ermöglichen.

#### Schaffung von vielfältigen Wohnungsangeboten für alle Nutzergruppen

Magstadt will bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum für alle Zielgruppen anbieten. Dafür soll eine ausgewogene Mischung an Wohnbauten, -formen und -dichten im Bestand und bei Neubauten entstehen. Ökologie, Freiraumqualitäten und Nachhaltigkeit finden dabei stets die höchste Beachtung.

### Projekte/Planungen

#### Innenentwicklung aktiv gestalten

Um die bestehenden Innenentwicklungspotentiale aktiv zu nutzen, wird die Gemeinde Magstadt das bereits laufende Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ nutzen. Für die Zusammenarbeit mit Eigentümerinnen und Eigentümern von Leerständen und Baulücken wird eine Kommunikationsstrategie erarbeitet. Für künftige Bauvorhaben sollen einheitliche „Prinzipien“ der Innenentwicklung gelten. Auch in der kommunalen Baulandpolitik werden einheitliche Steuerungsmöglichkeiten festgelegt. Größere Innenentwicklungspotentiale, wie z. B. das Beisser-Areal, werden durch die

Erarbeitung von Testentwürfen und die Organisation von Konzeptvergaben gezielt entwickelt.

### **Schrittweise weitere Außenentwicklung angehen**

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits dargestellten Wohnbauflächen „Östlich der Eichstraße“ und „Seele/Metzlesbach“ werden bis zum Zieljahr 2035 entwickelt. Dabei wird eine Priorisierung der Flächen auf Basis der bestehenden Entscheidungsgrundlage zum Gebiet „Seele/Metzlesbach“ vorgenommen. Entsprechend den Grundsätzen der Baulandpolitik werden bei der Neuentwicklung passende Bauland- und Vergabemodelle angewendet. Die Gebiete werden qualitativvoll und integriert, insbesondere bei den Themen Mobilität und Begrünung, entwickelt. Die personellen und finanziellen Ressourcen der Kommune sollen auch beim Themenfeld Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

### **Flächennutzungsplan weiterentwickeln**

Der Flächennutzungsplan wird als strategisches Instrument der Gemeindeentwicklung durch Teiländerungen weiterentwickelt werden. Hierbei sollen auch die Entwicklungsbedarfe von Gewerbetreibenden Berücksichtigung finden. Langfristig ist eine Prüfung weiterer möglicher Wohnflächenpotentiale angedacht.

### **Grundsätze der Liegenschafts- und Baulandpolitik erarbeiten**

Die Gemeinde besitzt eine Vielzahl kommunaler Liegenschaften und Wohnungen und strebt zur Verwaltung ein aktives Liegenschaftsmanagement an. Zur Weiterentwicklung der Baulandpolitik sollen strategisch bedeutsame Liegenschaften erworben werden, die für kommunale Nutzungen vorgesehen sind, der Gemeindeentwicklung dienen oder als Tauschgrundstücke fungieren können. Bei „Schlüsselgrundstücken“ soll das kommunale Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Die gemeindeeigene Wohnungsbaugesellschaft Wohnungsbau Magstadt GmbH soll weiterentwickelt werden, als künftige Aufgabe wird insbesondere die energetische Aufwertung des Bestands angesehen. In Magstadt wird bei der Siedlungsentwicklung im Innen- und Außenbereich ein transparenter und einheitlicher Umgang durch einen „Roten Faden“ der Baulandpolitik gewährleistet. Im Wohnungsbau soll die Akteursvielfalt (Baugemeinschaften, gemeindeeigene Wohnungsbau, etc.) gefördert werden. Für ein einheitliches Vorgehen werden die Bodenpolitik, Zielgruppen, Wohnformen und sonstige Vorhaben klar definiert.

## **5.3 GEWERBE | LANDWIRTSCHAFT | EINZELHANDEL**

### **Grundsatz**

#### **Attraktiver Standort mit Zukunftsperspektive**

### **Strategische Ziele**

#### **Erhalt und Ausbau der Wirtschaftskraft**

Für ortsansässige Betriebe und Unternehmen wird die Standortsicherheit gewährleistet. Die bestehende klare Gewerbeentwicklungsstrategie soll weiterentwickelt werden, um beispielsweise eine bessere Auslastung der vorhandenen Flächen zu erreichen. Zur Deckung künftiger Bedarfe wird angestrebt, südlich der Bahnlinie ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Insbesondere die Ökologie und Mobilität, aber auch ein flächendeckender Breitbandausbau sollen in Gewerbegebieten berücksichtigt werden. Langfristig wird die Prüfung eines interkommunalen Gewerbegebiets erwogen.

#### **Stärkung der Landwirtschaft: Partner der Entwicklung**

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe sollen gesichert werden, um die Potentiale, die die Landwirtschaft bietet, nutzen zu können. Landwirtinnen und Landwirte sind bei der Innen- und Außenentwicklung sowie beim Erhalt der Biodiversität wichtige Partner der Gemeinde.

#### **Sicherung der Grundversorgung mit Konzentration im Ortskern**

Das bestehende vielseitige und bedarfsgerechte Warenangebot wird kommunal abgesichert werden. Bereits aus Magstadt abgeflossene Kaufkraft soll, soweit möglich, wieder zurückgewonnen werden. In der Gemeinde sollen sich daher weitere Angebote, beispielsweise im Bereich Gastronomie ansiedeln und Nutzungsmischungen ermöglichen. Die Ortsmitte wird als Zentrum der Nahversorgung ausgebaut und belebt. Öffentliche Nutzungen sollen sich schwerpunktmäßig um festgelegte Bereiche, etwa am Brauereiplatz und am Marktplatz, konzentrieren.

### **Projekte/Planungen**

#### **Zukunftssichere Gewerbeentwicklungsstrategie weiterentwickeln**

Die Gemeinde wird hochwertige Rahmenbedingungen für Unternehmen schaffen, beispielsweise durch den Ausbau des Breitbandnetzes. Dabei wird ein quantitativer und ein qualitativer Ansatz verfolgt. Für den Bestand werden konkrete Entwicklungsziele formuliert. Entlang den Entwicklungsachsen an der S-Bahn und der Bundesstraße 464 wird ein Flächensuchlauf für neue Gewerbeflächen durchgeführt. Für die Ansiedlung neuer

Unternehmen wird ein Kriterienkatalog erarbeitet. In der Gemeinde Magstadt soll weiterhin ein attraktives Klima für neue und bestehende Geschäftsideen gefördert werden.

### **„Gewerbegebiet Ost, Teil 4“ entwickeln**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans für das neue „Gewerbegebiet Ost, Teil 4“ wurde bereits gefasst. Eine Bauverpflichtung auf den Baugrundstücken soll Baulücken verhindern und eine zügige Entwicklung des Gebiets fördern.

### **Neues Gewerbegebiet südlich der S-Bahn vorbereiten und entwickeln**

Für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets südlich der S-Bahn-Trasse wurde bereits eine Gewerbeflächenbedarfsberechnung (GIFPRO) aufgestellt und Gespräche mit dem Landkreis Böblingen und dem Verband Region Stuttgart geführt. Die Größe des Gebiets soll ca. 6-10 Hektar betragen. Es werden hochwertige Nutzungen angestrebt, dabei sollen auch lokale Bedarfe berücksichtigt werden. Für die Baulandentwicklung sollen noch geeignete Methoden und Verfahren diskutiert werden.

### **Discounter/Supermarkt und Drogerie ansiedeln**

Für die Verbesserung des Nahversorgungsangebots (Discounter und Drogerie) soll ein innerörtlicher Standort ausgewählt werden. Die leichte Erreichbarkeit und eine Verknüpfung mit bestehenden Gebieten sollen bei der Ansiedlungsentscheidung die zentralen Kriterien bilden (s. Mobilität).

### **Programm „Aktive Ortsmitte Magstadt“**

Für die Ortsmitte wird ein umsetzungsbezogenes Konzept erarbeitet, um den bestehenden Einzelhandel aufzuwerten. Dabei soll auch an die Eigeninitiative der Akteure appelliert werden und die Entwicklung partnerschaftlich zwischen Kommune und Einzelhändlern begleitet werden. Ziel ist es, einen „Fahrplan“ für die Entwicklung der Ortsmitte zu erarbeiten, in dem alle Projekte und Maßnahmen hierfür zusammengefasst und priorisiert werden. Angestrebt werden Kombinationen aus Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen. Die Gastronomie, ein zentraler Akteur in der Ortsmitte, soll gestärkt werden, der Bestand an Räumlichkeiten soll geprüft werden und der öffentliche Raum, u. a. für die Außengastronomie, aufgewertet werden. Die Direktvermarktung von Erzeugnissen ansässiger Landwirte soll unterstützt werden. Auch die bestehende Zusammenarbeit mit dem Bund der Selbständigen soll erfolgreich weitergeführt werden.

## **5.4 STÄDTEBAULICHE GESTALT | IDENTITÄT**

### **Grundsatz**

#### **Lebenswerter Ort mit historischer und moderner Identität**

### **Strategische Ziele**

#### **Kontinuierliche Verbesserung des Ortsbildes**

Die Gemeinde wird ihren Anspruch, ausschließlich ortsbildgerechte Architekturen durch einen klaren gestalterischen Willen zu realisieren, klar kommunizieren und durchsetzen. Bei Siedlungsentwicklungen im Innenbereich wird das Prinzip der „doppelten Innenentwicklung“ verfolgt, bei dem neben den baulichen Strukturen auch die Aufwertung des öffentlichen Raums unter Einbezug grüner und blauer Infrastrukturen angegangen wird. Die Ortseingänge sollen attraktiv gestaltet werden.

#### **Ausbau des Ortskerns zu einer attraktiven Mitte mit hohem Identifikationswert**

Der Ortskern soll künftig noch stärker als die „Gute Stube“ Magstadt verstanden und wahrgenommen werden. Dazu sind die ortsbildprägenden Gebäude und Ensembles zu erhalten. Die alltäglichen Nutzungsschwerpunkte für die Bürgerinnen und Bürger werden funktional, räumlich und gestalterisch enger miteinander verflochten.

#### **Stärkung sichtbarer identitätsstiftender Merkmale**

Zur Stärkung der gemeindlichen Identität werden Veranstaltungen an identitätsstiftenden Orten abgehalten. Die bestehenden naturräumlichen Qualitäten, das Hölzertal und die Streuobstwiesen sollen als Stärken besser wahrgenommen und erlebbar werden. Die Rolle Magstadts als Fahrrad-Gemeinde soll gestärkt werden. Sport- und Veranstaltungsstätten sowie Gastronomien werden als gesellige Orte des Zusammentreffens stärker belebt.

## **Projekte/Planungen**

### **Ortskernsanierung weiterführen**

Das derzeit laufende Sanierungsgebiet „Ortskern III“ soll gegebenenfalls verlängert und schließlich erfolgreich abgeschlossen werden. Für das nächste Sanierungsgebiet sollen die Neuordnungsbereiche geprüft und abgegrenzt werden, erwogen wird der Brauereiplatz sowie die Ortsdurchfahrt mit Maichinger, Weilemer und Renninger Straße.

### **Bahnhofsumfeld als Funktionsschwerpunkt und Ortseingang entwickeln**

Die Verbindung vom Bahnhof in die Ortsmitte soll für Fußgänger und Radfahrer durch einen Ausbau und attraktive Gestaltung der öffentlichen Straßenräume gestärkt werden. Der Bahnhofsvorplatz und das Bahnhofsumfeld sollen als „Ortseingang“ Magstadts neugestaltet und durch hochwertige, gewünschte Nutzungen ergänzt und aufgewertet werden.

### **Ortseingänge gestalten**

Die Ortseingänge sollen von ankommenden Autofahrerinnen und Autofahrern als klare Übergänge zwischen Innenbereich und Außenbereich wahrgenommen werden, als gestalterische Maßnahme sind hierfür Kreisverkehre vorgesehen. Für die Ecke Maichinger Straße/Mühlstraße wird ein klares Konzept mit weiterführenden Entwicklungsperspektiven erarbeitet.

### **Plätze vernetzen und gestalten**

Die Plätze werden als erlebbare Freiräume gestaltet und optisch miteinander vernetzt. Die einheitlichen Bodenbeläge, könnten gemeindeübergreifend als wiederkehrende Elemente eingesetzt werden (wie zum Beispiel in der Mühl-/Bachstraße und am Rathauseck) und das Freiraumnetz ganzheitlich erfahrbar machen. Auch kleine Quartiersplätze sollen in das Netz integriert werden. Langfristig soll das Konzept für den Bereich um das „Stuttgarter Plätzchen“ (Ecke Alte Stuttgarter Straße, Oswaldstraße, Bachstraße) umgesetzt werden.

## 5.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR | GESUNDHEIT

### Grundsatz

#### Soziales Miteinander und gute Betreuung

### Strategische Ziele

#### Vereinbarkeit von Beruf und Familie

Die Gemeinde wird die Rahmenbedingungen schaffen, um Magstadt als Ort mit einer gesunden Work-Life-Balance zu entwickeln. Dazu werden zum einen familienfreundliche Angebote bedarfsgerecht weiter ausgebaut. Zum anderen wird die Schaffung von weiteren wohnortnahen Arbeitsplätzen unterstützt. Magstadt soll zu einer Gemeinde der kurzen Wege werden.

#### Zukunftssicherung der Bildungs- und Betreuungsangebote

Das Platzangebot in der Kinderbetreuung im Bereich U3 und Ü3 soll künftigen Bedarfen weiterhin gerecht werden. Die Kinderbetreuung wird weiterhin flexibel und wohnungsnah organisiert. Auch für ältere Kinder und Jugendliche soll das Bildungs- und Betreuungsangebot vor Ort gesichert sowie weiterhin bedarfsgerecht und zukunftsweisend weiterentwickelt werden. Neben den Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche wird auch die Erwachsenenbildung durch ergänzende Angebote berücksichtigt.

#### Seniorenrechtliche Gemeinde

Für eine älter werdende Gemeinde werden zielgruppenspezifische Wohnformen mit bedarfsorientierten Betreuungs- und Mobilitätsformen angeboten. Der Vereinsamung älterer Menschen wird aktiv entgegengewirkt. Ein selbstbestimmtes Leben im Alter wird durch eine Absicherung der Nahversorgungsangebote erleichtert.

#### Sicherung der medizinischen Versorgung vor Ort

Das medizinische Angebot soll bedarfsgerecht an der Größe der Gemeinde orientiert sein und wird entsprechend erweitert werden. Dabei wird die bestehende Nachfrage an Gemeinschaftspraxen berücksichtigt.

## **Projekte/Planungen**

### **Planungen für Kinder-/Jugendbetreuung und Schulentwicklung weiterführen**

Die sich aus der altersgruppenspezifischen Bevölkerungsvorausrechnung ergebenden künftigen Betreuungsbedarfe werden berücksichtigt. Das bestehende, hohe Niveau der Schule soll auch weiterhin aufrechterhalten werden. Bereits schon heute bietet die Johannes-Kepler-Gemeinschaftsschule jedem Kind und Jugendlichen, ausgerichtet auf die jeweiligen eigenen Fähigkeiten, ein passendes Bildungsangebot auf Hauptschul- und Realschulniveau sowie Gymnasialniveau. Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Jahr 2023 wird die Gemeinschaftsschule durch die neuen Räumlichkeiten eine der modernsten und digitalisiertesten weiterführenden Schulen im gesamten Landkreis Böblingen sein.

Für den zweiten Bauabschnitt der Schulsanierung wird ein Zeitplan mit einer Finanzierungsübersicht erstellt. Das Konzept für den Ausbau und die Optimierung der Ganztageschule wird weiterentwickelt, hierbei werden auch Sportflächen und die Vereine miteingebunden. Bestehende Kooperationen, z. B. bei Praktika, zwischen der Schule und Unternehmen werden fortgeführt. Um die Belange Jugendlicher in die gemeindliche Entwicklung frühzeitig miteinbeziehen zu können, werden projektbezogen entsprechende Beteiligungsformen angeboten.

### **Angebote für Seniorinnen und Senioren ausbauen**

Das bestehende Pflege- und Seniorenzentrum wird erhalten und durch den Bau einer weiteren Pflege- und Senioreneinrichtung ergänzt, um künftigen Betreuungsbedarfen gerecht zu werden. Daneben werden weitere Angebote für Senioren geschaffen. Wohnen soll auch im Alter in Magstadt möglich sein und auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sein. Durch eine Tagespflege, betreutes Wohnen oder einen Wohnungstausch können die individuellen Wohnansprüche erfüllt werden. Treffpunkte sowie Sport- und Freizeitangebote ermöglichen in Verbindung mit altersgerechter Mobilität die gesellschaftliche Teilhabe. Bestehende Angebote wie der Seniorentreff sollen erhalten werden.

### **Neuen Standort der Ortsbücherei in der Ortsmitte/am Marktplatz entwickeln**

Für den neuen Standort der Ortsbücherei wurden unterschiedliche Entwicklungsmodelle geprüft. Dazu gehörten auch Modelle mit privaten Investoren. Eine gemischte (Bücherei mit Mediathek) und ortskerntypische Nutzung steht dabei im Vordergrund. Auch in Zukunft ist zu prüfen, wie neue Angebote integriert werden können. Die Vernetzung mit Angeboten anderer Einrichtungen wie der VHS soll ebenfalls geprüft werden.

### **Entwicklungsperspektive für Rathaus erstellen**

Das „Alte Rathaus“ und das „Neue Rathaus“ müssen energetisch saniert werden (s. Landschaft | Ökologie | Klima). Langfristig ist zu prüfen, ob eine Bündelung der drei Rathausstandorte in einen Neubau finanziell stemmbar ist. Zugleich ist eine Nachnutzung der bestehenden Standorte sicherzustellen.

### **Integrative Angebote stärken**

Die Integrationsarbeit für ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger, ethnische Minderheiten und körperlich eingeschränkte Menschen wird gestärkt. Hierbei sollen auch die ehrenamtlich Engagierten und selbstorganisierte Gruppen weiterhin unterstützt werden.

### **Ärztehaus ansiedeln**

Sobald die Zukunftsplanungen der ortsansässigen Ärzte eine Gelegenheit bieten, wird die Gemeinde einen Investor sowie einen Standort mit guter Verkehrsanbindung (zu Fuß, mit dem Rad oder dem Auto) suchen. Durch Gespräche mit ansässigen Ärztinnen und Ärzten sollen frühzeitig entstehende Bedarfe geklärt werden, dabei wird auch die Kassenärztliche Vereinigung Baden-Württemberg (KVBW) einbezogen.

## 5.6 MOBILITÄT | DIGITALISIERUNG

### Grundsatz

#### Vom Durchgangs- zum Vorzeigeort: Chancen nutzen

### Strategische Ziele

#### Mobilität neu denken: Nachhaltige Mobilität mit dem Menschen als Maßstab

Vom Rückgang des Durchgangsverkehrs durch den Bau der Osttangente wird Magstadt profitieren, da dies einen neuen Umgang mit Verkehr ermöglicht. Das Straßennetz wird stärker an die Belange von Fuß- und Radverkehr, Kindern, mobilitätseingeschränkten Personen und Geschäften angepasst, hierbei sollen auch neue Mobilitätsformen integriert werden. Eine aktive Gestaltung der Mobilitätswende bei Pendelverkehren von und nach Magstadt ermöglicht eine weitere Verkehrsreduzierung.

#### Digitales Magstadt: Chancen für Innovationen bieten

Die Kommune kommt ihrer Rolle als Trägerin der Infrastruktur nach und stellt die technischen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Digitalisierung bereit. Dies umfasst auch die Fortführung der digitalen Verwaltung und das Anbieten von digitalen Rathausdienstleistungen.

### Projekte/Planungen

#### Mobilität ganzheitlich betrachten

Mobilitätsangebote werden unter Einbezug aller Verkehrsteilnehmenden und -formen konzipiert, bestehende Teilpläne (Schulwegeplan, etc.) werden darin integriert. Nachhaltige Mobilitätsangebote werden gefördert, insbesondere der ÖPNV, der Ausbau der Ladesäuleninfrastruktur für Elektromobilität und die Etablierung von Sharing-Angeboten an mehreren Standorten im Gemeindegebiet. Das Selbstverständnis Magstadts als Fahrrad-Gemeinde wird durch einen Ausbau der bestehenden Wegeverbindungen, sichere Querungsmöglichkeiten und eine übersichtliche Beschilderung aktiv gelebt. Das Wegenetz wird barrierearm, attraktiv und sicher gestaltet. Eine integrierte Mobilitätsbetrachtung spielt bei neuen Gebietsentwicklungen künftig eine zentrale Rolle.

#### Bahnhof zu Mobilitätsdrehscheibe ausbauen

Am Bahnhof werden die vielfältigen Mobilitätsangebote miteinander vernetzt. Park+Ride, Bike+Ride, Sharing-Angebote, E-Mobilität, S-Bahn und Bus ermöglichen eine bequeme, umsteigefreundliche und intermodale Verknüpfung der Verkehrsmittel.

### **Osttangente realisieren**

Die Osttangente soll realisiert werden, dies umfasst auch den Rückbau der Hölzertalstraße, ein LKW-Verbot in der Ortsdurchfahrt, sowie ebenerdige Übergänge über die neue Umgehungsstraße.

### **Digitale Infrastruktur kontinuierlich ausbauen**

Die Gemeinde treibt den Glasfaserausbau weiter voran und legt Standorte für den Mobilfunk (5G) fest. Die Anbindung unterversorgter Bereiche wird verbessert. Bei der Digitalisierung soll insbesondere auf die Schule und die Kindergärten sowie auf die digitale Teilhabe von älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern (z. B. über Ehrenamtliche) geachtet werden.

### **Digitale Angebote des Rathauses erweitern**

Bereits bestehende digitale Angebote des Rathauses sollen besser beworben werden und durch ein Bürgerinformationssystem, digitale Behördengänge und eine digitale Bürgerbeteiligungsplattform sinnvoll ergänzt werden. Die Homepage wird überarbeitet und aktueller und übersichtlicher gestaltet.

## 5.7 LANDSCHAFT | ÖKOLOGIE | KLIMA

### Grundsatz

#### Gelebte Ökologie im identitätsstiftenden Naturraum

### Strategische Ziele

#### Erhalt und Pflege des prägenden Naturraums

Die Vielfalt an natürlichen Schutzgütern rund um Magstadt soll für künftige Generationen bewahrt und zu einem Biotopverbund weiterentwickelt werden. Durch die Verzahnung von Siedlungsflächen und Erholungsräumen wird die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Naturraums für die Bevölkerung gestärkt. Bei Entwicklungen im Außenbereich wird stets behutsam vorgegangen.

#### Klimaresiliente Gemeinde

Bei der städtebaulichen Weiterentwicklung werden energie- und ressourcenschonende Verfahren angewandt. Um den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken zu können, wird eine Strategie zur Klimafolgenanpassung entwickelt. Eine konsequente Durchgrünung der Gemeinde trägt insbesondere in den immer heißer werdenden Sommermonaten positiv zum Stadtklima bei.

#### Förderung des ökologischen Bewusstseins

Um den Anforderungen an Klimaschutz gerecht zu werden, werden alle kommunalen Akteure miteingebunden. Umweltschädliche Immissionen und Emissionen werden auf das absolut notwendige Minimum reduziert. Die Gemeinde Magstadt möchte eine Vorreiterrolle einnehmen und bis zum Jahr 2040 die Verwaltung klimaneutral organisieren.

### Projekte/Planungen

#### Hochwasserschutz umsetzen

Die bestehenden Planungen zum Hochwasserschutz sollen schnellstmöglich umgesetzt werden. Parallel dazu sind die bald vorliegenden Ergebnisse der Starkregenanalyse abzarbeiten. Darüber hinaus sind weitere, ergänzende Hochwasserschutzmaßnahmen zu prüfen. Im Zuge dieser Maßnahmen wird auch die Vereinbarkeit mit einer Renaturierung und Erlebbarmachung geprüft.

### **Entwicklungspläne für Plan- und Erbach mit angrenzenden Flächen entwickeln**

Die bestehenden innerörtlichen Grünflächen werden ausgebaut und aufgewertet. Im Bereich des Erbach wird an die bisherigen gestalterischen Maßnahmen angeknüpft. Für den Planbach vom Hölzersee bis zur Gemarkungsgrenze nach Renningen wird ein gewässerökologisches Gesamtkonzept erarbeitet. Entlang des Planbachs wird durch die Vernetzung von privaten und öffentlichen Einzelmaßnahmen ein Weg geschaffen, der das Gewässer für die Bürgerinnen und Bürger zugänglich macht. Da die historisch entstandene Bebauung im Ortsgebiet teilweise an der Böschungskante bzw. am Uferrand steht, ist die Entwicklung in Abschnitten anzustreben.

### **Kommunale Flächen ökologisch bzw. naturnah gestalten**

Durch Verschattungen und Begrünung wird die Aufenthaltsqualität auf gemeinschaftlich genutzten kommunalen Grünflächen verbessert. Punktuelle und bedarfsgerechte Maßnahmen ermöglichen gezielte Verbesserungen. Angedacht ist bereits die Ergänzung von bislang fehlenden straßenbegleitenden Grünflächen, die Realisierung zusätzlicher Schattenplätze sowie die Durchführung eines partizipativen Prozesses zur Anlegung von Blühwiesen. Mittelfristig wird die Gemeinde das kommunale Grünkonzept überarbeiten, das in Zukunft insbesondere naturnahe und insektenfreundliche Aspekte stärker berücksichtigen soll. Dabei wird auch die derzeit noch erarbeitete Klimaschutzkonzeption zur Klimaanpassung berücksichtigt.

### **Nachhaltigkeit bei kommunalen (Neu-)Bauten berücksichtigen**

Aspekte der Nachhaltigkeit werden bei künftigen kommunalen Bauvorhaben eine große Beachtung finden. Die Verwendung und der Einsatz erneuerbarer Energien und Ressourcen wird zum Standard. Eine nachhaltige Bauweise wird geprüft.

In den kommenden Jahren sollen die Gebäude und Wohnungen der Wohnbau nach und nach energetisch optimiert werden. Ebenfalls soll im Rahmen der Energiewende die energetische Sanierung der gemeindeeigenen Liegenschaften, wie beispielsweise die Festhalle oder die Sporthalle, vorangebracht werden.

### **Mit Landkreis Lösung für Wochenendhausgebiete entwickeln**

Die Wochenendhausgebiete (u. a. an der Steige) sollen baurechtlich und städtebaulich in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt neu geordnet werden.

## **5.8 NAHERHOLUNG | TOURISMUS | KULTUR**

### **Grundsatz**

#### **Neuentdeckte regionale Qualitäten zwischen Heckengäu und Glemswald**

### **Strategische Ziele**

#### **Stärkung der Naherholungsfunktion**

Die reizvolle Landschaft stellt eine besondere Stärke dar und soll erhalten werden. Magstadt ist das „Tor zum Heckengäu“, eine touristische Erschließung soll durch die S-Bahn-Stuttgart ermöglicht werden. Die Verknüpfung von Sehenswürdigkeiten und Einkehrmöglichkeiten soll Tagesausflügler anziehen. Auch für die Bürgerinnen und Bürger Magstadt soll die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der wohnortnahen Erholungsflächen erhöht und qualitativ aufgewertet werden.

#### **Erhalt und Ausbau der kulturellen Vielfalt**

Das bürgerschaftliche Engagement und die vielfältige Vereinsinfrastruktur sollen abgesichert und weiter ausgebaut werden. Weiteres ehrenamtliche Engagement soll aktiv gefördert werden. Für den Erhalt der kulturellen Vielfalt bildet eine gute Nachwuchsförderung die Basis. Die bestehende personelle und finanzielle Förderung der Vereins- und Jugendarbeit wird auf dem gegenwärtigen Niveau fortgeführt.

### **Projekte/Planungen**

#### **Landschaft erlebbarer machen**

Die Wirtschafts- und Wanderwege sollen als Haupterschließung des Naturraums gepflegt werden. Das Potential des Hölzertals soll besser genutzt werden. Hierfür werden die Naherholungspotentiale besser erschlossen und durch einen interkommunalen „Erholungspfad“, der vom Stuttgarter Bärensee über den Katzenbacher Hof und den Hölzersee (Oberer See) bis in die Ortsmitte Magstadts führt und sich dort in Richtung Grafenau und Maichingen verzweigt und weiter bis in den Schwarzwald führt, mit der näheren Umgebung verbunden. Dieser neue Weg soll in das bestehende Wanderwegkonzept „Rund um Magstadt“ eingebunden werden und auch einen Zugang zum renaturierten Steinbruch ermöglichen. Eine verbesserte Beschilderung und Sitzmöglichkeiten sollen die Orientierung erleichtern und allen Menschen die Erkundung der umliegenden Landschaft ermöglichen.

### **Sport- und Freizeitangebote bedarfsgerecht ausbauen**

Die bereits bestehenden Angebote wie der Naturerlebnispfad oder der Niederseil-Parcours werden aufgewertet, ausgebaut und gepflegt. Ebenfalls sollen die Radangebote ausgebaut werden. Bei der (Um-)Gestaltung von Spielplätzen werden die Kinder und Eltern fortlaufend eingebunden. Der Sportplatz „An den Buchen“ wird abschnittsweise saniert.

### **Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement stärken**

Die Vielzahl und Vielfalt an Vereinen in Magstadt soll erhalten und durch einen Ausbau der Kooperation zwischen den Vereinen gestärkt werden. Die Kommune unterstützt Vereine bei der Anwerbung von Nachwuchs (z. B. in der Schule) aktiv. Langfristig wird ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr angestrebt.

### **Grünstrukturen vernetzen und Qualitäten aufbauen**

Mit dem Plan- und Erbach als Rückgrat wird in den kommenden Jahren ein grünes Netz entstehen, das in den Arbeits- und Schulalltag integriert wird, indem Mittagspausen im Grünen sowie „Grüne Klassenzimmer“ ermöglicht werden.

### **Aufwertung Eisseer bis Rosenstraße anstreben**

Zwischen dem Eisseer und der Rosenstraße wird die Aufenthaltsqualität und die Erlebbarkeit erhöht. Hierzu wird ein Gestaltungskonzept erarbeitet, das die bereits umgesetzte naturnahe Pflege am Bachlauf integriert. Einen Schwerpunkt bildet der Eisseer, der zu entschlammen und dessen Uferbereiche aufzuwerten sind.

### **Ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe weiterhin unterstützen**

Die in der Corona-Zeit entstandene ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe ist zum festen Bestandteil des gesellschaftlichen Miteinanders in Magstadt geworden und wird auch weiterhin von der Kommune gefördert.

## **6 Handlungsprogramm**

Die Projekte und Planungen des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts werden innerhalb des Handlungsprogramms zusammengefasst dargestellt. Das Handlungsprogramm trifft dabei Aussagen zur zeitlichen Priorität der Projekte, den jeweiligen Zuständigkeiten sowie zur finanziellen Realisierbarkeit. Es dient sowohl Bürgermeister und Verwaltung als auch dem Gemeinderat als Arbeitspapier für die kommenden Jahre.

## 6.1 Priorisierung der Projekte und Planungen

Um die Projekte und Planungen in der Verwaltung zielgerichtet und strukturiert abarbeiten zu können, bedarf es einer zeitlichen Verteilung der Projekte bis zum Jahr 2035. Dabei haben manche Projekte eine hohe Priorität und eine Dringlichkeit in der Umsetzung, andere hingegen sollen mit entsprechender Vorlaufzeit langfristig angegangen werden.

Zur Abstimmung und zeitlichen Priorisierung der Projekte und Planungen wurden dem Gemeinderat und der Verwaltung im Rahmen der dritten kommunalen Klausur am 24.05.2022 die strategischen Ziele und Projekte/Planungen durch das Büro Reschl Stadtentwicklung vorgestellt und anschließend diskutiert.

Im Anschluss konnten die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte die Projekte/Planungen mittels Stimmzettel priorisieren und gewichten. Dabei konnte jedes der 19 Gremiumsmitglieder 14 Stimmen vergeben, die nicht kumuliert werden durften. 18 Gremienmitglieder haben sich an der Priorisierung beteiligt.

Die anschließende Übersicht zeigt jeweils die Projekte, die die meisten Stimmen erhalten haben:

- 15 Stimmen:** Bahnhofsumfeld als Funktionsschwerpunkt und Ortseingang entwickeln (Städtebau)  
Hochwasserschutz umsetzen (Landschaft)
- 14 Stimmen:** Discounter/Supermarkt und Drogerie ansiedeln (Gewerbe)
- 13 Stimmen:** Neuen Standort der Ortsbücherei in der Ortsmitte/am Marktplatz entwickeln (Soziales)
- 12 Stimmen:** Schrittweise weitere Außenentwicklung angehen (Wohnen)  
Neues Gewerbegebiet südlich der S-Bahn vorbereiten und entwickeln (Gewerbe)  
Ortskernsanierung weiterführen (Städtebau)
- 11 Stimmen:** Flächennutzungsplan weiterentwickeln (Wohnen)  
Osttangente realisieren (Mobilität)
- 10 Stimmen:** Zukunftssichere Gewerbeentwicklungsstrategie weiterentwickeln (Gewerbe)  
Ärztelhaus ansiedeln (Soziales)
- 9 Stimmen:** Innenentwicklung aktiv gestalten (Wohnen)  
„Gewerbegebiet Ost, Teil 4“ entwickeln (Gewerbe)  
Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement stärken (Naherholung)  
---
- 8 Stimmen:** Mobilität ganzheitlich betrachten (Mobilität)  
Sport- und Freizeitangebote bedarfsgerecht ausbauen (Naherholung)

## 6.2 Finanzen

Die kommunalen Finanzen wirken sich auf alle Bereiche der Gemeindeentwicklung aus und wurden daher als wichtiges Querschnittsthema in dem Gesamtprozess mitgedacht, vorgestellt und in der Diskussion und Bearbeitung berücksichtigt. Generell gibt es für Kommunen zwei wesentliche Steuereinnahmequellen, die durch kommunales Handeln beeinflusst werden können: Gewerbesteuer und Einkommenssteuer.

Im aktuellen Haushaltsplan für das Jahr 2022 liegt der Ansatz für die Gewerbesteuereinnahmen der Gemeinde Magstadt im Jahr 2022 bei ca. 3,8 Millionen Euro. Die Gewerbesteuereinnahmen pro Einwohner umfassen nach Aussage der 2. Teilzahlung 2022 und übertragen auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Magstadt einen Wert von knapp 399 Euro pro Einwohner. Damit liegt der Wert unter dem Durchschnittswert des Landes Baden-Württemberg mit 457 Euro pro Einwohner, der Durchschnitt des Landkreises Böblingen liegt bei 522 Euro pro Einwohner. Es wird davon ausgegangen, dass das Gewerbesteueraufkommen des Jahres 2021 mit ca. 4,96 Millionen Euro nicht gehalten werden kann. Die mittelfristige Finanzplanung des Haushaltsplans bis zum Jahr 2025 ist daher jährlich mit 3,8 Millionen Euro angesetzt.

Einen deutlich höheren Teil ihrer kommunalen Einnahmen generiert die Gemeinde Magstadt aus dem Anteil an der Einkommensteuer: Für das Jahr 2022 wird ein Rekordansatz von knapp 6,56 Millionen Euro angenommen. In der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahr 2025 wird von einer Steigerung der Einkommensteuereinnahmen auf bis zu 7,70 Millionen Euro ausgegangen. Gemäß der 2. Teilzahlung 2022 betrug der städtische Anteil an der Einkommenssteuer 605 Euro pro Einwohner. Mit diesem Wert liegt die Gemeinde Magstadt über den herangezogenen Durchschnittswert des Landes von 573 Euro pro Einwohner.

Im Finanzhaushalt 2022 beläuft sich der Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf ca. 23,65 Millionen Euro. Die Schwerpunkte der Investitionen im Jahr 2022 bilden mit 5,64 Millionen Euro der Schulumbau und -ausbau, 2,8 Millionen Euro der Neubau des Kindergartens Gollenberg und im Bereich Tiefbau mit 3,25 Millionen Euro der Bau der Osttangente.

In der Gemeinde Magstadt besteht die Besonderheit, dass der Schuldenstand des Kernhaushaltes bei insgesamt 0 Euro liegt und für 2022 bis 2025 keine Kreditneuaufnahme geplant ist. Lediglich beim Eigenbetrieb Wasserwerk kommt es Ende 2022 durch Bankdarlehen zu einem voraussichtlichen Schuldenstand von ca. 1,1 Millionen Euro.

Die Gemeinde Magstadt verfügt zwar über eine Rücklage von über 20 Millionen Euro, jedoch ist das Guthaben bereits für die Umsetzung zentraler Projekte reserviert, wie zum Beispiel die Schulsanierung, den Bau der Osttangente und die Umsetzung der Hochwasserrückhaltebecken. Da Magstadt eine finanzschwache Gemeinde ist, ist es wichtig, weiterhin darauf zu achten, dass die laufenden Kosten auch langfristig erwirtschaftet werden können. Hierbei sind nicht nur die vielen laufenden Projekte, sondern auch die energetische Sanierung der vielen öffentlichen Einrichtungen im Blick zu behalten. Das bedeutet, dass unter den gegebenen Rahmenbedingungen immer wieder zu prüfen ist, welche Projekte sich tatsächlich mit den bestehenden personellen (Fachkräftemangel) und finanziellen Ressourcen umsetzen lassen. Das heißt zugleich, dass die vielen Projekte nur schrittweise umgesetzt werden können.

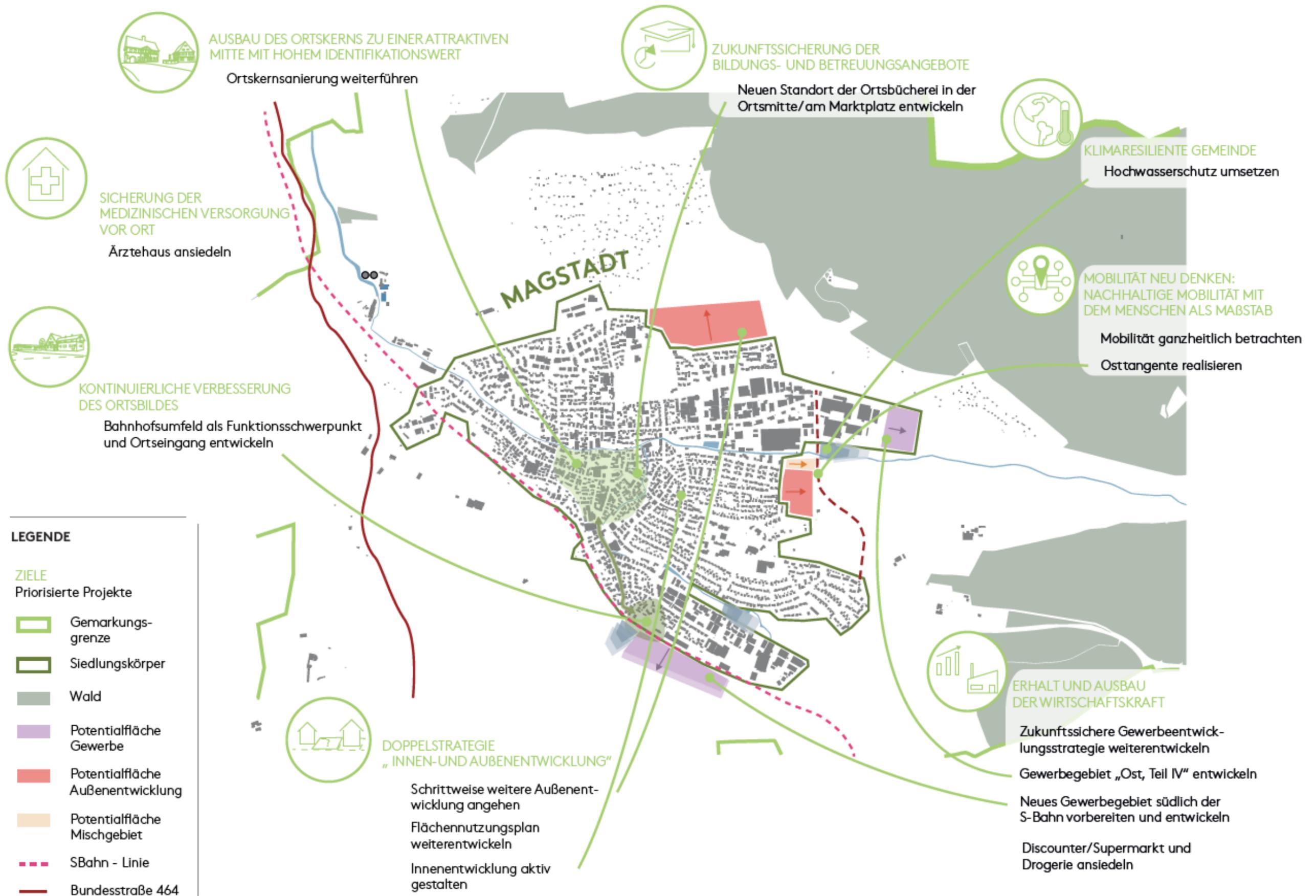
### **6.3 Perspektivplan**

Der Perspektivplan für Magstadt bildet die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Gemeinde unter Einbezug der strategischen Ziele sowie die dazugehörigen priorisierten Projekte aus dem Handlungskonzept ab. Er ist eine verbildlichte und vereinfachte Darstellung sowohl der ausformulierten Strategischen Ziele und Projekte/Planungen als auch der zugehörigen Tabelle des Handlungsprogramms, in der die vollständigen Projekte des Entwicklungskonzeptes mit entsprechenden Planungskosten und Zuständigkeiten aufgelistet sind. Die Karte stellt nur die Ziele und Projekte dar, die vom Gemeinderat priorisiert wurden.

Auf dem Perspektivplan ist ein zentraler Ausschnitt der Gemarkung dargestellt. Zu sehen sind außerdem die Waldflächen innerhalb der Gemarkung sowie die durchfließenden Gewässer Planbach und Erbach als auch die S-Bahn-Linie und Bundesstraße.

Die Ziele und die dazugehörigen Projekte aus dem Handlungskonzept finden sich rings um die Karte. Hier sind die Ziele grün und die Projekte direkt darunter in schwarz dargestellt. Ziele und Projekte, die mit genauen Orten verbunden sind, sind verortet worden.

Zusätzlich gibt es Ziele mit Projekten, die sich eher allgemein auf die gesamte Gemarkung Magstadts beziehen und daher nicht verortbar sind, dann aber mit einer bildlichen Darstellung versehen worden. Ebenso bildlich auf der Karte dargestellt sind die Potentialflächen für Wohnen und Gewerbe aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan.



## **6.4 Projektplan**

Im Projektplan des „Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts | MAGSTADT 2035“ werden die Projekte und Planungen unter Berücksichtigung der Priorisierung des Gemeinderats und des finanziellen Handlungsspielraums hinsichtlich der zu erwartenden Kosten und der Zuständigkeiten dargestellt. Der finanzielle Rahmen ist allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht abschließend zu betrachten. Vielmehr stellt der Projektplan ein Arbeitspapier für die Verwaltung dar, welches hinsichtlich der jeweils vorherrschenden Rahmenbedingungen in regelmäßigen Abständen evaluiert und ggf. angepasst werden muss.

Für einige Projekte kann zum aktuellen Zeitpunkt nur eine Planungsrate angenommen werden, da evtl. weiterführende Kosten erst im Laufe der Konkretisierung der jeweiligen Projekte ermittelt werden können. Wiederum andere Projekte, die im investiven Bereich nicht finanzwirksam sind bzw. im Zuge der Arbeit in der Verwaltung ohne Mehrkosten durchgeführt werden, sind im Projektplan kostenneutral dargestellt. Eine Sonderrolle übernehmen die Projekte, die keine einmalige Auszahlung, sondern eine sich in regelmäßigen Abständen wiederholende Investition darstellen.

Projektplan Alle Projekte		Beteiligte		Gemeindeentwicklungskonzept   MAGSTADT 2035																				
Datum: 11. Juli 2022		BM: Bürgermeister	GB: Genehmigungsbehörde																					
		VW: Verwaltung	B: Bürgerschaft																					
		GR: Gemeinderat	EX: Externe Planung																					
Priorität	Projekt/Planung	Kosten	Kostenansatz	BM	VW	GR	GB	B	EX	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
<b>SEDLUNGSENTWICKLUNG   WOHNEN</b>																								
1	Schrittweise weitere Außenentwicklung angehen	4-8 Mio €*	Investiv	*	*	*	*	*	*															
2	Flächennutzungsplan weiterentwickeln	150.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
3	Innenentwicklung aktiv gestalten	50.000 €	Planungsrate (FDI)	*	*	*	*	*	*															
	Grundstoffe der Liegenschafts- und Baupolitik erarbeiten	20.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
<b>GEWERBE   LANDWIRTSCHAFT   EINZELHANDEL</b>																								
1	Discount/Supermarkt und Drogerie ansiedeln	30.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
2	Neues Gewerbegebiet südlich der S-Bahn vorbereiten und entwickeln	50.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
3	Zukunftssichere Gewerbeentwicklungsstrategie weiterentwickeln	50.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
4	Gewerbegebiet „Ort, Teil IV“ entwickeln	2-3 Mio €*	Investiv	*	*	*	*	*	*															
	Programm „Aktive Orsmühle Magstadt“	30.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
<b>STÄDTEBAULICHE GESTALT   IDENTITÄT</b>																								
1	Bahnsumfeld als Funktionsschwerpunkt und Orsingang entwickeln	50.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
2	Ortskernsicherung weiterführen	1-2 Mio €*	Investiv	*	*	*	*	*	*															
	Ortswege gestalten	30.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
	Plätze vernetzen und gestalten	30.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
<b>SOZIALE INFRASTRUKTUR   GESUNDHEIT</b>																								
1	Neuen Standort der Orsbücherei in der Orsmühle/ am Marktplatz entwickeln		Abhängig von Investor und Entscheidung GR	*	*	*	*	*	*															
2	Arztpraxis ansiedeln	50.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
	Planungen für Kinder-/Jugendbetreuung und Schulentwicklung weiterführen	25-30 Mio €*	Investiv	*	*	*	*	*	*															
	Angebote für Senioren ausbauen	50.000 €	Planungsrate, ggf. Zuschuss	*	*	*	*	*	*															
	Integrative Angebote stärken		Daueraufgabe Verwaltung	*	*	*	*	*	*															
	Entwicklungsperspektive für Rathaus erstellen	70.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
<b>MOBILITÄT   DIGITALISIERUNG</b>																								
1	Ortswege realisieren	4 Mio €*	Investiv	*	*	*	*	*	*															
	Mobilität ganzheitlich betrachten		Daueraufgabe Verwaltung	*	*	*	*	*	*															
	Digitale Infrastruktur kontinuierlich ausbauen		Daueraufgabe Verwaltung	*	*	*	*	*	*															
	Digitale Angebote des Rathauses erweitern		Daueraufgabe Verwaltung	*	*	*	*	*	*															
	Bahnhof zu Mobilitätsdrehscheibe ausbauen		Investiv, s. Projekt umf. Städtebau	*	*	*	*	*	*															
<b>LANDSCHAFT   ÖKOLOGIE   KLIMA</b>																								
1	Hochwasserschutz umsetzen	3-5 Mio €*	Investiv	*	*	*	*	*	*															
	Nachhaltigkeit bei kommunalen (Neu-) Bauten berücksichtigen	10 Mio €*	Investiv, Daueraufgabe	*	*	*	*	*	*															
	Entwicklungspläne für Plan- und Erbach mit angrenzenden Flächen entwickeln	70.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
	Kommunale Flächen ökologisch bzw. naturnah gestalten		Daueraufgabe Verwaltung	*	*	*	*	*	*															
	Mit Landkreis Lösung für Wochenendausgebiete entwickeln		Daueraufgabe Verwaltung	*	*	*	*	*	*															
<b>NAHERHOLUNG   TOURISMUS   KULTUR</b>																								
1	Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement stärken		Daueraufgabe Verwaltung	*	*	*	*	*	*															
	Sport- und Freizeitangebote bedarfsgerecht ausbauen	1-3 Mio €*	Investiv	*	*	*	*	*	*															
	Landschaft erlebbarer machen	5.000 €	Investiv (jährlich), Daueraufgabe	*	*	*	*	*	*															
	Grünstrukturen vernetzen und Quadranten aufbauen	30.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
	Aufwertung Rosenstraße bis Essee anstreben	20.000 €	Planungsrate	*	*	*	*	*	*															
	Ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe weiterhin unterstützen		Daueraufgabe Verwaltung	*	*	*	*	*	*															

Alle Werte sind Annahmewerte, die im Vorfeld des jeweiligen Projekts genauer bestimmt werden. Mögliche Fördermittel sind noch nicht berücksichtigt worden.  
 \* = Kostenspektrum für einhaltenes Maßnahmenpaket

Empfohlener Projektzeitraum  
 Laufende Aufgabe/Arbeitsphase  
 Projektzeitraum und Vorbereitungsphase

