

Stellungnahme zur Ansiedlung eines Biomarktes in Wendlingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, den 25.11.2020

Urheberrecht

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

Quelle Titelbild: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Drogeriemarkt>



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Ausgangslage	4
2.	Entwicklungsperspektiven Otto-Quartier	4
3.	Entwicklungen in der Innenstadt von Wendlingen	5
4.	Vergleichende Bewertung	5

1. Ausgangslage

Innerhalb des Lebensmittelhandels in Deutschland ist das Biosegment der derzeit am stärksten wachsende Teilmarkt. Waren früher Biolebensmittel ein Nischenprodukt, ist der Umsatz mit Biolebensmitteln in Deutschland auf mittlerweile über 12 Mrd. € angestiegen. Der Biolebensmittelhandel lässt sich im Prinzip in drei Marktsegmente aufteilen:

- /// Naturkostfachgeschäfte, Hofläden usw.
- /// Biosupermärkte (z. B. denn's, Alnatura, Basic)
- /// konventioneller Lebensmittelhandel mit Bioartikeln.

In Wendlingen ist derzeit nur der Naturkostfachhandel vertreten. Mit dem Betrieb Brennessel gibt es in der Unterboihinger Straße in zentraler Innenstadtlage ein langjährig etabliertes Fachgeschäft. Das Naturkostfachgeschäft Brennessel ist für die Wendlinger Innenstadt ein wesentlicher Fachbetrieb und auch unabhängig vom Biosegment einer der wenigen Lebensmittelanbieter in der Innenstadt.

Mit der Schließung des Edeka-Marktes in der Innenstadt hat sich die Situation des Lebensmittel Einzelhandels deutlich verschlechtert. Größter Anbieter ist derzeit ein Norma-Discountmarkt, der jedoch im Hinblick auf Größe, Erscheinungsbild usw. erhebliche Defizite aufweist.

Ein größerer Biosupermarkt ist in Wendlingen und auch in den Nachbargemeinden Köngen, Wernau, Unterensingen und Oberboihingen nicht vertreten. Größere Biosupermärkte befinden sich erst in Nürtingen (denn's), Kirchheim u. T. (denn's) und in Ostfildern (Erdi). Typischerweise konzentrieren sich Biosupermärkte bislang auf größere Städte. Gleichzeitig stellt ein Biosupermarkt mit Sicherheit jedoch auch für Wendlingen einen Attraktivitätsgewinn dar. Insbesondere gegenüber den Nachbargemeinden könnte sich durch die Ansiedlung eines Biomarktes eine Profilierung ergeben.

2. Entwicklungsperspektiven Otto-Quartier

Die bisherigen Überlegungen für das Otto-Quartier sahen vor, dass hier v. a. quartiersbezogene Einzelhandelsbetriebe, d. h. zur Versorgung des Quartiers dienende Betriebe, angesiedelt werden sollen. Durch eine umfangreiche Wohnbebauung (bis zu 900 Einwohner) und bis zu 2.000 Beschäftigte entsteht hier ein örtlicher Bedarf, der v. a. durch kleinflächige Angebote um den zentralen „Kesselplatz“ gedeckt werden soll.

Die aktuellen Überlegungen sehen darüber hinaus die Ansiedlung eines Biosupermarktes vor. Die Platzierung des Biosupermarktes im südlichen Eingangsbereich in der Nähe zum Bahnhof und i. V. mit dem geplanten Parkhaus würde eine verkehrsgünstige Lösung ermöglichen.

An dieser Stelle ist jedoch festzuhalten, dass ein spezialisierter Biosupermarkt deutlich über die Versorgung des Gebietes hinausgeht. Für Biosupermärkte werden i. d. R. Einzugsgebiete ab 20.000 Einwohner zugrunde gelegt. Der Biosupermarkt im Otto-Quartier hätte daher ein Einzugsgebiet, das deutlich über Wendlingen hinausgehen würde. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in Kirchheim u. T., Nürtingen und Ostfildern ist davon auszugehen, dass zumindest die Nachbargemeinden Köngen, Unterensingen, Oberboihingen und Wernau zum Einzugsgebiet gehören würden. Damit würde der Biosupermarkt auch zusätzliche Frequenz aus den Umlandgemeinden nach Wendlingen bringen.

3. Entwicklungen in der Innenstadt von Wendlingen

Wie oben bereits erwähnt, gestaltete sich die Situation des Lebensmitteleinzelhandels in der Wendlinger Innenstadt zuletzt negativ. Durch den Weggang des Edeka-Marktes wurde sowohl die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete als auch die Frequenz für die Haupteinkaufslage in der Wendlinger Innenstadt deutlich verschlechtert. Verblieben ist noch eine Filiale des Discounters Norma, die jedoch ebenfalls nicht mehr aktuellen Ansprüchen genügt.

Unabhängig vom Thema Lebensmittel gibt es jedoch unterschiedliche Bemühungen, die Wendlinger Innenstadt im Hinblick auf die Handelsbedeutung und die Frequenz wieder aufzuwerten. Hierzu zählt auch eine mögliche bauliche Entwicklung an der Albstraße auf der Fläche des ehemaligen Edeka-Marktes. Diese Fläche könnte die Integration eines Lebensmittelmarktes ermöglichen. Für einen konventionellen Super- oder Discountmarkt erscheint die verfügbare Grundstücksfläche jedoch zu knapp bemessen. Für einen spezialisierten Biofachmarkt in der Größenordnung von ca. 700 m² wäre jedoch ggf. eine ausreichende Fläche vorhanden. Die Ansiedlung eines Biosupermarktes in der Innenstadt könnte sich nicht nur auf die Versorgungsstruktur von Wendlingen positiv auswirken, sondern könnte für die zentrale Lage um die Albstraße bzw. die Marktgasse eine deutliche Frequenzerhöhung mit sich bringen. Die Marktgasse als kleine Fußgängerzone ist heute geprägt durch sehr kleinstrukturierte Einzelhandelsnutzungen. Ein echter Magnet fehlt in diesem Bereich. Auch die veraltete Filiale von Norma an der Albstraße kann diese Funktion derzeit kaum wahrnehmen. Die Integration eines größeren Biomarktes in zentraler Innenstadtlage könnte somit eine deutliche Aufwertung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur nach sich ziehen, so dass von dessen Frequenz auch der kleinstrukturierte Facheinzelhandel profitieren könnte.

4. Vergleichende Bewertung

Unstrittig ist, dass die Ansiedlung eines Biofachmarktes in der Größenordnung von 700 bis 800 m² Verkaufsfläche eine deutliche Aufwertung und Profilierung des Einzelhandelsstandortes Wendlingen insgesamt mit sich bringen würde. Wendlingen könnte das stark wachsende Potenzial des Biohandels zwischen den heute dominierenden Standorten Nürtingen, Kirchheim u. T. und Ostfildern an einem zentralen Standort bündeln. Mit dem Betrieb Brennessel war Wendlingen auch in der Vergangenheit ein „Pionier“ im Biolebensmittelhandel. Diese Profilierung könnte durch die Ansiedlung eines größeren Biosupermarktes ausgebaut werden.

Gleichzeitig könnte die Ansiedlung eines Biosupermarktes in der Innenstadt von Wendlingen dazu beitragen, die derzeit eher schwache Struktur des Innenstadteinzelhandels zu stärken. Eine zusätzliche Frequenz in der Wendlinger Innenstadt würde sich positiv auch für den kleinstrukturierten Fachhandel auswirken.

Allerdings ist mit der Ansiedlung eines Biosupermarktes auch ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden. Ein Biosupermarkt fungiert nicht als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete, sondern hat regelmäßig auch ein überörtliches Einzugsgebiet. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Nachbargemeinden von Wendlingen in jedem Fall zum Einzugsgebiet zu zählen sind, so dass der überwiegende Teil der Kunden einen Biosupermarkt in Wendlingen mit dem Pkw aufsuchen würde.

Aus unserer Sicht wäre daher zunächst nochmals zu prüfen, ob auch vor dem Hintergrund von Flächenverfügbarkeit und Verkehrsbelastung eine realistische Option zur Ansiedlung eines Biomarktes in der Wendlinger Innenstadt besteht. Sollte sich eine solche Lösung nicht abzeichnen, wäre eine Ansiedlung im Otto-Quartier zu befürworten.