



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Nahversorgung und Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Denzlingen

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig
Dipl.-Ing. Katharina Lewandowski

Nürnberg/ Lörrach, 22.09.2014

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	3
2.1 Quantitative Ist-Situation in Denzlingen	3
2.2 Rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial in Denzlingen	5
2.3 Räumliche Nahversorgung in Denzlingen	7
2.4 Quantitative Ist-Situation in den Gemeinden Gundelfingen, Reute und Vörstetten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel	8
3. BEWERTUNG VERSCHIEDENER MÖGLICHKEITEN ZUR SICHERUNG BZW. STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DENZLINGEN	9
3.1 Bewertung der beabsichtigten Discountererweiterung	9
3.2 Bewertung einer Umsiedlung des in der Elzstraße gelegenen Supermarktes.....	11
3.3 Bewertung von Nahversorgungseinrichtungen im Neubaugebiet Käppelematten/ Unterm Heidach	12
4. PRÜFUNG EINES FACHMARKTZENTRUMS IM GWERBE GEBIET TÜRLEACKER	14
4.1 Zuordnung nach Zentrenrelevanz von Sortimenten in einer Denzlinger Sortimentsliste	16
4.2 Grundsätzliche Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet Türleacker	17
5. FAZIT	20

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Bindungsquoten in der Gemeinde Denzlingen nach Sortimenten	5
Abb. 2: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale nach Sortimenten	6

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten des Einzelhandels der Gemeinde Denzlingen	4
Tab. 2: Denzlinger Sortimentsliste	17

Kartenverzeichnis:

Karte 1: Räumliche Nahversorgungssituation der Gemeinde Denzlingen	8
Karte 2: Räumliche Nahversorgungssituation der Gemeinde Denzlingen bei Umsiedlung des an der Elzstraße ansässigen Lebensmittelbetriebs	12
Karte 3: Räumliche Nahversorgungssituation der Gemeinde Denzlingen bei Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im zukünftigen Wohngebiet.....	14



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Gemeinde Denzlingen (rd. 13.300 Einwohner¹) bekommt das Thema Nahversorgung auf Grund verschiedener Veränderungen eine besondere Bedeutung:

- Der Betreiber eines Lebensmitteldiscounters beabsichtigt eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche um rd. 500 qm Verkaufsfläche. Dieses Planvorhaben ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus raumordnerischer Sicht von vornherein kritisch zu betrachten, da es als dann großflächiger Betrieb im Gewerbegebiet liegt.
- Ebenfalls wird der Lebensmittelmarkt im Nahversorgungsbereich Elzstraße als erweiterungsbedürftig angesehen. Auf Grund der baulichen und eigentumsrechtlichen Situation ist dies nicht ohne weiteres möglich. Als Ausweichstandort stünde gegenüber dem jetzigen Standort eine alternative Fläche hinreichender Größe zur Verfügung.
- Es ist ein neues Wohngebiet Käppelematten/ Unterm Heidach mit max. 1.800 qm Einwohner geplant. Hier stellt sich die Frage, ob und in welcher Größe eine eigene Nahversorgung für dieses Gebiet entwickelt werden sollte.

Weiterhin ist am Standort Türleacker ein Leerstand mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.000 qm zu verzeichnen, in dem ursprünglich ein Möbelmarkt untergebracht war. Diesbezüglich wird in Kap. 4 geprüft, in welchem Umfang - bezogen auf Betriebe bzw. Sortimente - an diesem Standort Ansiedlungspotenziale für ein Fachmarktzentrum bestehen.

Im Einzelnen bezieht sich das Gutachten auf folgende Fragen des Gemeinderates der Gemeinde Denzlingen²:

„Der Lidl-Markt sichert die Grund- und Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger des Unterdorfes mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Verwaltung steht daher einer Erweiterung und Standortsicherung des Lidl-Marktes im Unterdorf grundsätzlich positiv gegenüber.

...

¹ Einwohnerangabe Statistisches Landesamt (Stand 31.03.13) auf Basis Zensus. Durch den Übergang von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten war Ende 2011 ein Rückgang der Einwohnerzahl um knapp 500 Einwohner zu verzeichnen.

² Vgl. Gemeinde Denzlingen: Vorlage vom 27.06.2014 zur GR vom 08.07.2014.



Allerdings sieht die Verwaltung die Notwendigkeit, die Auswirkungen der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Lidl-Marktes zu prüfen. (vgl. Kap. 3.1)

1. Lässt sich ein Fachmarktzentrum mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten am Standort „Türleacker“, eh. Wohnland, errichten? (vgl. Kap. 4)
2. Welche Auswirkungen hätte die Errichtung eines Fachmärktezentrums auf die Handelsstandorte in Denzlingen und auf die Kommunen des Verflechtungsbereichs, insbesondere auf die Verbandsgemeinden Vörstetten und Reute? (Vgl. Kap. 4.2)
3. Welche Auswirkungen hat eine ergänzende Handelseinrichtung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf der Spielwiese auf die bestehenden Wohngebiete „Heidach I bis III und“ Neubaugebiet „Grüner Weg“? (vgl. Kap. 3.2)
4. Welche Auswirkungen hätte die ergänzende Handelseinrichtung auf den Handelsstandort Ortsmitte / Rosenstraße? (vgl. Kap. 3.2)
5. Lässt sich, auch ohne eine ergänzende Handelseinrichtung, der Standort Kauftreff/ Elzstraße als Nahversorgungsstandort auf Dauer sichern? Wenn ja, wie? (vgl. Kap. 3.2)
6. Welche Auswirkungen haben Handelseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs in den zukünftigen Wohngebieten Käppelematten / Unterm Heidach auf die bestehenden Standorte Elzstraße / Kauftreff , oder Ortsmitte/Rosenstraße? (Vgl. Kap. 3.3)“

Für die Bearbeitung der o.g. Untersuchungsbausteine wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

- Erfassung des gesamten Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Denzlingen sowie des Angebotes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in den Nachbargemeinden Gundelfingen, Reute und Vörstetten mittels einer flächendeckenden Erhebung³,
- Errechnung der sortimentsweisen Umsätze auf Basis eigener Erfahrungen und vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit,

³ Dabei wurde das Einzelhandelsangebot in den Betrieben sortiments-scharf erhoben. D.h., die Verkaufsfläche eines Betriebs wurde nicht seinem Kernsortiment zugeordnet, sondern es wurden auch Rand- und Ergänzungssortimente entsprechend der Angebotsstruktur erfasst.



- Darstellung des Kaufkraftpotenzials und der Bindungsquoten⁴ für das gesamte Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Denzlingen sowie im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel in den Nachbargemeinden Gundelfingen, Reute und Vörstetten,
- überschlägige Ermittlung der rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale in der Gemeinde Denzlingen auf Sortimentsebene auf Basis der aktuellen Bindungsquoten und der errechneten Flächenleistungen,
- Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in der Gemeinde Denzlingen, auch unter Berücksichtigung verschiedener Planvorhaben und -standorte (s.u.),

2. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Die Ermittlung der Bestandssituation des gesamten Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Denzlingen sowie die Ermittlung des Angebotes im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel in den Nachbargemeinden Gundelfingen, Reute und Vörstetten erfolgte im Juli 2014. Dabei wurde auch der jeweilige Standorttyp - zentraler Bereich/Ortsmitte, sonstiger integrierter Standort und nicht integrierter Standort - erfasst.

2.1 QUANTITATIVE IST-SITUATION IN DENZLINGEN

Insgesamt wurden in der Gemeinde Denzlingen 66 Einzelhandelsbetriebe (inklusive Lebensmittelhandwerk) festgestellt. Diese erzielten auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.575 qm einen Umsatz von rd. 45,3 Mio. € (vgl. Tab. 1). Mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs, und hier wiederum knapp drei Viertel auf das für die Nahversorgung in besonderem Maße wesentliche Sortiment Nahrungs-/Genussmittel. In den Sortimenten des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs sind demgegenüber geringe absolute Verkaufsflächenwerte zu verzeichnen.

⁴ Bindungsquote = Umsatz-Kaufkraft-Relation; eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet, dass per Saldo Kaufkraft zufließt (abfließt).



Tab. 1: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten des Einzelhandels der Gemeinde Denzlingen

Sortimente	Verkaufsfläche (in qm)	Umsatz (in Mio. €)	Kaufkraft (in Mio. €)	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.725	19,8	27,5	72%
Lebensmittelhandwerk	225	3,3	4,1	81%
Drogerie/ Parfümerie	275	1,0	3,7	28%
Apotheken	150	8,1	7,6	108%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	150	0,7	1,3	53%
Blumen/ Zoo	525	1,0	1,5	65%
kurzfristiger Bedarf	5.050	33,9	45,7	74%
Bekleidung und Zubehör	775	1,5	7,8	19%
Schuhe, Lederwaren	100	0,3	2,0	13%
Sport/ Freizeit	450	1,2	1,5	78%
Spielwaren	25	0,1	1,7	3%
Bücher	50	0,2	1,5	15%
GPK, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	250	0,2	0,9	25%
Haus- und Heimtextilien	125	0,2	1,1	17%
mittelfristiger Bedarf	1.800	3,6	16,6	22%
Uhren/ Schmuck	50	0,3	1,1	31%
Foto/ Optik	225	1,4	1,4	102%
Medien	100	0,6	5,2	11%
Elektro/ Leuchten	475	1,6	2,3	69%
Teppiche, Bodenbeläge	0	0,0	0,5	2%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	950	1,4	5,4	25%
Möbel, Antiquitäten	650	0,8	4,5	18%
Sonstiges	300	1,7	3,1	55%
langfristiger Bedarf	2.725	7,8	23,5	33%
Summe	9.575	45,3	85,8	53%

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
 PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juli 2014; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2013); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote beträgt rd. 53%; demzufolge liegt über alle Sortimente hinweg betrachtet per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss vor. Differenziert nach Sortimenten ist Folgendes festzustellen (vgl. Abb. 1):

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (rote Balken in Abb. 1) sind bei einer Bindungsquote von rd. 72% per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, u.a. auch im für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße we-

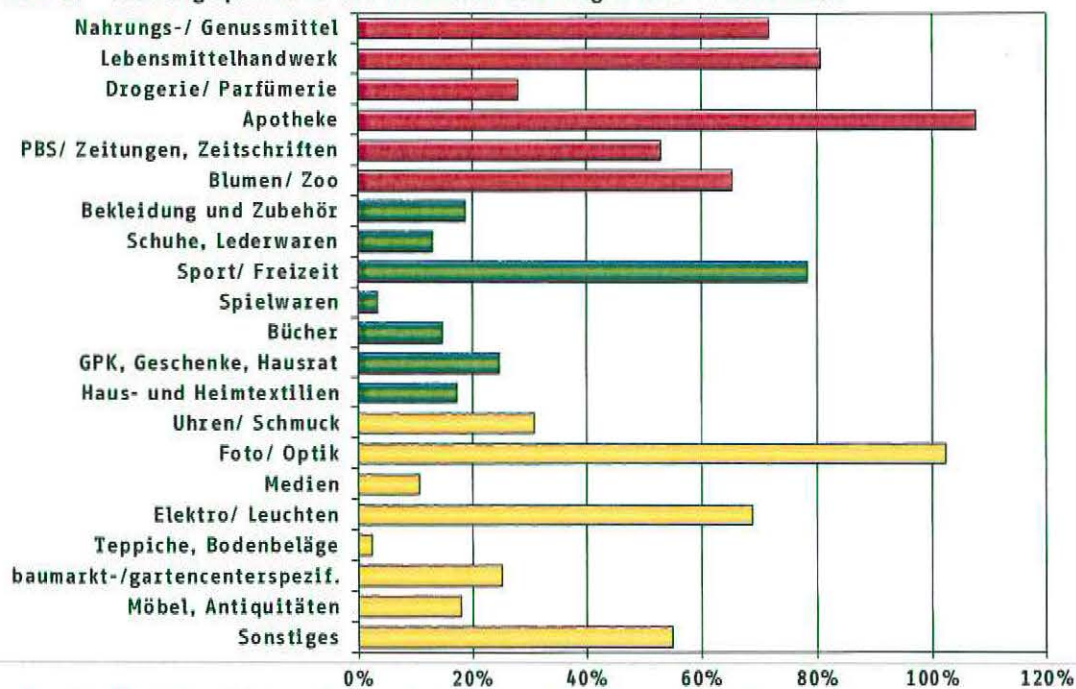


sentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird nur gut ein Viertel der Kaufkraft gebunden. Ein per Saldo geringer Kaufkraftzufluss besteht lediglich im Sortiment Apotheke.

Die unterzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Denzlingen, d.h. die Deckung des häufig wiederkehrenden, überörtlichen Grundversorgungsbedarfs, wird durch den Einzelhandel der Gemeinde Denzlingen somit nur zum Teil wahrgenommen.

- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (grüne bzw. gelbe Balken in Abb. 1) wird i.d.R. nur ein geringer Teil der Kaufkraft per Saldo gebunden. Relativ hohe Bindungsquoten sind in den Sortimenten Sport/ Freizeit und Elektro/ Leuchten zu verzeichnen, im Sortiment Foto/ Optik liegt bei einer Bindungsquote von gut 100% sogar per Saldo eine rechnerische Vollversorgung vor.

Abb. 1: Bindungsquoten in der Gemeinde Denzlingen nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juli 2014; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2013); Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

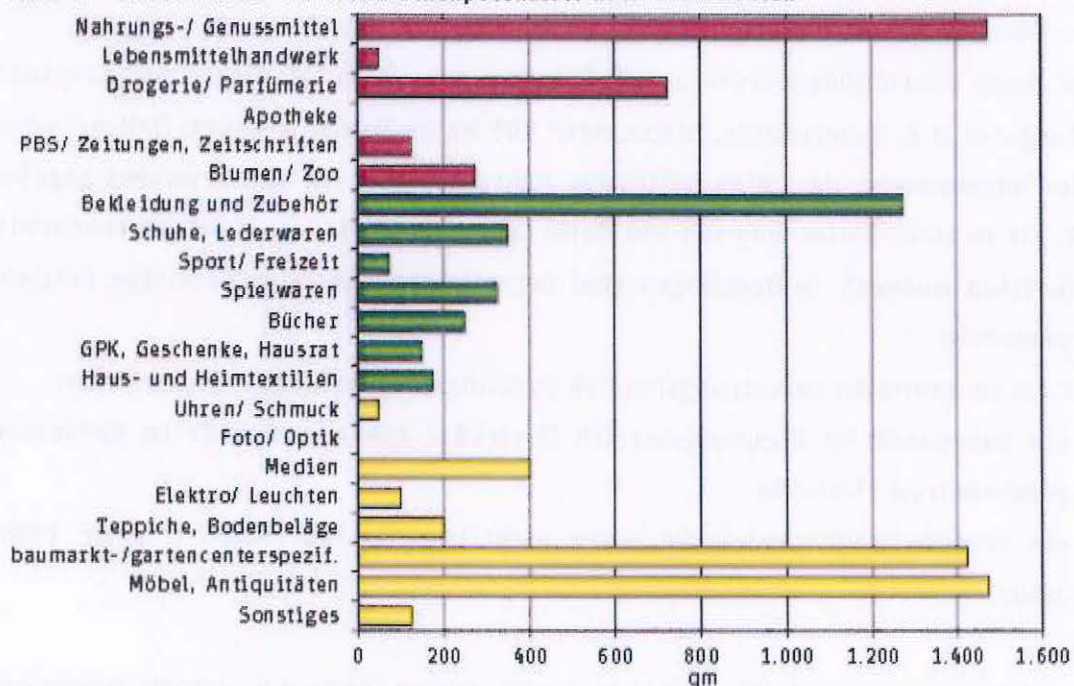
2.2 Rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial in Denzlingen

Die nachfolgend in Abb. 2 dargestellte Prognose basiert auf der Bestandssituation sowie der aktuellen Einwohnerzahl und Angebotssituation. Der Zweck dieser Prognose ist vor allem das Aufzeigen von zukünftigen quantitativen Entwicklungsspiel-

räumen insbesondere in den relevanten Sortimentsbereichen zur Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.⁵

Die ausgewiesenen Prognosewerte sind überschlägig ermittelte rechnerische Verkaufsflächenpotenziale, die nicht als Sollwert oder „Deckel“, sondern als Orientierungswerte zu verstehen sind. Die hier angegebenen Werte zeigen auf, wie wahrscheinlich negative Wirkungen von Neuvorhaben sind bzw. wie sich Erweiterungen/Verlagerungen auswirken können. Je geringer die Entwicklungsspielräume sind, desto wahrscheinlicher sind Reaktionen gegenüber Neuvorhaben/ Erweiterungen im Bestand.

Abb. 2: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juli 2014; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2013); Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

⁵ Hierfür wurde in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs zunächst die Differenz aus Umsatz und Kaufkraft gebildet und anschließend mittels der sortimentsweisen Bestandsflächenleistungen das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial errechnet: Letztlich liegt dieser Berechnung eine Ziel-Bindungsquote von 100%, d.h. eine rechnerische Eigenversorgung der Bevölkerung, zugrunde. Bei den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wurde ebenso verfahren, auf Grund der zentralörtlichen Einstufung von Denzlingen als Unterzentrum und der derzeitigen Bestandssituation wurde hier jedoch eine Zielbindungsquote von 50% angesetzt.



Vergleichsweise große Verkaufsflächenpotenziale bestehen im kurzfristigen Bedarfsbereich mit rd. 1.475 qm bzw. 725 qm in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie. Darüber hinaus sind in den Sortimenten Bekleidung und Möbel, Antiquitäten sowie bei den baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimenten größere Verkaufsflächenpotenziale zu verzeichnen. Diese liegen in den beiden letztgenannten Sortimenten jedoch deutlich unter den üblicherweise Verkaufsflächen neuer Betriebe (Möbelhaus bzw. Bau-/ Gartenmarkt).

2.3 RÄUMLICHE NAHVERSORGUNG IN DENZLINGEN

Für die Bewertung des Nahversorgungsangebotes ist neben der Bindungsquote, die eine rein quantitative Komponente darstellt, die räumliche Nahversorgungssituation von wesentlicher Bedeutung.

Zur deren Beurteilung werden um die Betriebe mit einem hinreichenden Lebensmittelangebot (z.B. Supermärkte, Discounter)⁶ 500 Meter-Radien gezogen: Üblicherweise wird angenommen, dass eine fußläufige Nahversorgung für alle Bewohner gegeben ist, die in einer Entfernung von 500 Meter Luftlinie zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb wohnen⁷. In Denzlingen sind derzeit insgesamt vier derartige Betriebe angesiedelt:

- zwei im zentralen Versorgungsbereich Denzlingen angesiedelte Supermärkte;
- ein Supermarkt im Kreuzungsbereich Elzstraße/ Alemannenstraße im Nahversorgungszentrum Elzstraße;
- ein Lebensmitteldiscounter an einem nicht integrierten Standort im GE Türleacker.

Der Nahversorgungsanteil⁸ beträgt in Denzlingen rd. 65%; d.h. gut ein Drittel der Einwohner der Gemeinde sind nicht fußläufig nahversorgt. Dies betrifft insbesondere die Bereiche zwischen der Kirchstraße und der Bahnlinie sowie nördlich der

⁶ Allgemein wird angenommen, dass Lebensmittelbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 200 qm und mehr ein für die Grundversorgung hinreichendes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie bei Rand- und Ergänzungssortimenten, v.a. Drogeriewaren, aufweisen. Bei kleineren Lebensmittelbetriebe (z.B. Lebensmittel-SB-Geschäften) ist dies häufig nicht der Fall, wenngleich diese einen wichtigen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung insbesondere eingeschränkt mobiler Menschen leisten (können).

⁷ Dies entspricht einer fußläufigen zeitlichen Entfernung von bis zu rd. zehn Gehminuten zum nächsten Lebensmittelbetrieb. Vgl. auch ehem. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996.

⁸ Nahversorgungsanteil = Bevölkerungsanteil, der innerhalb mindestens eines 500 Meter-Radius um einen Lebensmittelbetrieb mit hinreichendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wohnt.



Stuttgarter Straße. Keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit besteht zudem für den Bereich des Neugebietes Käppelematten/ Unterm Heidach.

Karte 1: Räumliche Nahversorgungssituation der Gemeinde Denzlingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung Juli 2014; Kartengrundlage. Gemeinde Denzlingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community © GeoBasis-DE / BKG 2014

2.4 Quantitative Ist-Situation in den Gemeinden Gundelfingen, Reute und Vörstetten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel

Das Angebot in den Nachgemeinden Gundelfingen, Reute und Vörstetten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel stellt sich wie folgt dar:

- In Gundelfingen wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 4.750 qm ein Umsatz von rd. 27,2 Mio. € erzielt. Bei einer Bindungsquote von rd. 112% ist per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

Das Angebot wird im Wesentlichen durch einen großen Supermarkt und einen Discounter, die beide an einem nicht integrierten Standort angesiedelt wurden sowie zwei im zentralen Bereich von Gundelfingen gelegenen Lebensmittelbetrieben - einem Supermarkt und einem Discounter - geprägt.

- In Reute besteht im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nur eine Verkaufsfläche von rd. 300 qm. Per Saldo wird nur rd. ein Fünftel der sortimentsbezogenen Kaufkraft gebunden. Das Angebot beschränkt sich im Wesentlichen auf einen Getränke-



markt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, die teilweise ein etwas erweitertes Lebensmittelangebot aufweisen. Ein Lebensmittelbetrieb mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichendem Angebot existiert nicht.

- In Vörstetten umfasst die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 425 qm. Diese ist im Wesentlichen auf einen Getränkemarkt zurückzuführen, zudem gibt es u.a. ein Obst- und Gemüsegeschäft sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einem etwas erweiterten Lebensmittelangebot. Ein Lebensmittelbetrieb mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichendem Angebot ist nicht vorhanden. Ähnlich wie in Reute wird in Vörstetten per Saldo nur ein rd. Fünftel der sortimentsbezogenen Kaufkraft gebunden.

3. BEWERTUNG VERSCHIEDENER MÖGLICHKEITEN ZUR SICHERUNG BZW. STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DENZLINGEN

3.1 Bewertung der beabsichtigten Discountererweiterung

Der bestehende Lidl an der Kronenstraße zwischen der Bundesstraße B 3 und der Markgrafenstraße innerhalb des Gewerbegebietes Türleacker möchte seine Verkaufsfläche vergrößern. Die Erweiterung um 300 qm ist als Bestandssicherung bewertbar⁹. Insofern ist vor allem die Absicht einer Erweiterung um 500 qm Verkaufsfläche zu bewerten.

Da das Gesamtvorhaben großflächig Zunächst ist, kommt dem Mikrostandort eine Schlüsselrolle hinsichtlich der grundsätzlichen planerischen Zulässigkeit des Vorhabens zu. Da der Planstandort gemäß Regionalplan nicht integriert ist bzw. nicht als Vorranggebiet für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen ist, wäre ohnehin zu prüfen, wie eine Genehmigungsfähigkeit im Falle einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zu erreichen wäre; die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit reicht als Genehmigungsvoraussetzung an diesem Standort nicht aus.

- Das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf Basis der derzeitigen Einwohnerzahl und der aktuellen Bestandssituation beträgt rd. 1.475 qm. Eine Verkaufsflächenerweiterung um max. 500 qm würde demnach rein rechnerisch weder in Denzlingen selbst noch gegen Angebot in benach-

⁹ Aussage der Gemeinde Denzlingen zur Einschätzung des RP Freiburg und des RV Südlicher Oberrhein



barten Gemeinden eine Umsatzumverteilung verursachen. Allerdings würde sich das verbleibende Verkaufsflächenpotenzial auf 1.150 bzw. 925 qm verringern¹⁰.

Im Einzelnen ist hinsichtlich zu erwartender Auswirkungen auf die Lebensmittelbetriebe in Denzlingen in der Ortsmitte bzw. an der Elzstraße sowie in Bezug auf die Nachbargemeinden ist Folgendes festzustellen:

- Die Erweiterung des Discounters der Fa. Lidl steht auf Grund des nicht integrierten Vorhabenstandortes (s.o.) planerischen Zielen entgegen: Nach dem Integrationsgebot des Regionalplanentwurfs Südlicher Oberrhein sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden¹¹.
- Absatzwirtschaftlich ist eine Erweiterung um 300 qm wie auch 500 qm verträglich. Wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand in Denzlingen selbst sowie in den Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten, da selbst bei einer Verkaufsflächenerweiterung des Discounters um 500 qm die Bindungsquote Denzlingens im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel noch weniger als 100% betragen würde und der absolute Umsatzzuwachs in Relation zum Bestandsumsatz im gesamten Untersuchungsgebiet relativ gering ist.
- Eine Erweiterung des Discounters der Fa. Lidl würde den Entwicklungsspielraum an integrierten Standorten innerhalb von Denzlingen einschränken.

Im Ergebnis ist selbst eine Bestandserweiterung zwar schon aus grundsätzlichen Erwägungen nicht zu empfehlen, aber vor dem Hintergrund der zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen vertretbar. Allerdings sollte von einer Erweiterung um 500 qm Verkaufsfläche auch aus formalen Gründen abgesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Erweiterung nicht mehr durch die Bestandserweiterung „gedeckt“ ist und daher möglicherweise eines Zielabweichungsverfahrens bedürfen würde.

¹⁰ Hierbei wird angenommen, dass die gesamte Erweiterung dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zukommt. Zudem wird die Produktivität von Betrieben der Fa. Lidl rd. 5.763 € je qm Verkaufsfläche (vgl. www.handelsdaten.de), die über der durchschnittlichen sortimentsbezogenen Flächenleistung des Bestand in Denzlingen liegt, verwendet.

¹¹ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte 2011, 2.6.9.5 (N).



3.2 Bewertung einer Umsiedlung des in der Elzstraße gelegenen Supermarktes

Der in Denzlingen an der Elzstraße gelegene Supermarkt weist eine Verkaufsfläche auf, die nicht mehr den üblicherweise seitens der Betreiber von Supermärkten formulierten Standortanforderungen entspricht. Vor diesem Hintergrund gibt es Überlegungen, den Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite der Elzstraße auf den derzeit dort bestehenden Bolzplatz umzusiedeln und zu erweitern. Hinsichtlich der Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf die umliegenden Wohngebiete und auf die Versorgungsfunktion der Ortsmitte von Denzlingen ist Folgendes festzustellen:

- Die Nahversorgung für die Baugebiete Heidach I - III und Grüner Weg wäre weiterhin gesichert (vgl. auch Karte 2).
- Die bestehenden Lebensmittelmärkte in der Ortsmitte deren Versorgungsfunktion wäre auf Grund der defizitären Versorgungssituation im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in Denzlingen quantitativ nicht gefährdet.
- Der aktuelle Standort des Lebensmittelbetriebs ist derzeit als kleines Nahversorgungszentrum intakt, was allerdings bei einem Umzug des Lebensmittelmarktes gefährdet wäre. Ein Leerstand dieser Größe birgt die Gefahr eines Trading-down für das ganze Nahversorgungszentrum. Eine dauerhafte Sicherung des Nahversorgungsstandortes westlich der Elzstraße würde unabhängig von einer Umsiedlung des Lebensmittelmarktes folgende Maßnahmen erfordern:
 - städtebaulich-gestalterische Aufwertung des Umfelds,
 - Nutzung der vorhandenen Ausbaupotenziale und
 - die Schaffung einer besseren Anlieferungs- und Parkplatzsituation.

Für den Fall einer Umsiedlung des Lebensmittelmarktes sind folgende Aspekte zu beachten:

- städtebauliche Eingliederung in die durch Wohnhäuser geprägte Umgebung – keine Pappschachtelarchitektur in Einfachbauweise
- Einbindung in das Fuß-/ Radwegenetz
- der Nahversorgungsfunktion angemessenes Parkplatzangebot (im Unterschied zu reinem Pkw-Standort)
- keine Genehmigung von zusätzlichen handelsbezogenen Nutzungen, die dazu geeignet sein können, den „Altstandort“ zu beeinträchtigen

- idealerweise wäre mit der Umsiedlung schon eine Nachnutzung des Altstandortes geklärt.

Karte 2: Räumliche Nahversorgungssituation der Gemeinde Denzlingen bei Umsiedlung des an der Elzstraße ansässigen Lebensmittelbetriebs



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung Juli 2014; Kartengrundlage: Gemeinde Denzlingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, Increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community © GeoBasis-DE / BKG 2014

Für die Sicherung des Nahversorgungsstandortes ist zunächst zu prüfen, ob der Altstandort durch die vorhandenen räumlichen Ausbaupotenziale und mit einer Verbesserung der sonstigen räumlichen Rahmenbedingungen gehalten werden kann. Sollte die Sicherung am Altstandort nicht möglich sein, ist eine Umsiedlung unter den o.g. Bedingungen sinnvoll.

3.3 Bewertung von Nahversorgungseinrichtungen im Neubaugebiet Käppelematten/ Unterm Heidach

Im Bereich zwischen der Stuttgarter Straße, Hauptstraße (L 112) und Elzstraße ist ein Wohngebiet für rd. 1.200 bis max. 1.800 Einwohner geplant (Neubaugebiet Käppelematten/ Unterm Heidach). Uner der Maßgabe, dass es sich hierbei per Saldo um zusätzliche Einwohner handelt, erhöhen sich im Vergleich zur Status-quo-Betrachtung das Kaufkraftpotenzial und damit auch das rechnerische Verkaufsflächenpoten-



zial: Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel steigt das Verkaufsflächenpotenzial auf rd. 1.950 qm bis 2.175 qm an (vgl. dazu Kap. 2.2).

Hinsichtlich einer Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm, davon rd. 1.350 qm im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel¹², im o.g. Neubaugebiet ist Folgendes festzustellen¹³:

- Sofern sowohl der Discounter der Fa. Lidl als auch der an der Elzstraße gelegene Supermarkt erweitern (vgl. Kap. 3.1 bzw. Kap. 3.2), müsste ein derartiger neuer Supermarkt auf Grund der nur noch geringen verbleibenden Verkaufsflächenpotenziale zwingend auf die bisher an andere Standorte fließende Kaufkraftpotenziale im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zugreifen.
- Auswirkungen gegen den Bestand in der Ortsmitte und an der Elzstraße, d.h. gegen die dort angesiedelten Lebensmittelbetriebe, sind nicht auszuschließen. Ein derartiger Funktionsverlust würde sich auch auf sonstige Betriebe an diesen beiden Standorten niederschlagen, zumal Lebensmittelbetriebe eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion für Ortskerne und Nahversorgungsstandorte wahrnehmen.
- Auch räumlich würde ein neuer Supermarkt in die Nahversorgungsradien der bestehenden Märkte eingreifen und dadurch zusätzlich Druck auf den Bestand ausüben.

¹² Die Verkaufsfläche von 1.500 qm entspricht der seitens der Betreiber von Supermärkten üblicherweise geforderten Mindestverkaufsfläche. Weiterhin kann für einen derartigen Betrieb ein Verkaufsflächenanteil von rd. 10% bei Rand- und Ergänzungssortimenten angenommen werden.

¹³ Das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel würde sich bei Realisierung eines solchen Betriebs auf rd. 650 qm bis 875 qm reduzieren.

Karte 3: Räumliche Nahversorgungssituation der Gemeinde Denzlingen bei Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im zukünftigen Wohngebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung Juli 2014; Kartengrundlage: Gemeinde Denzlingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community © GeoBasis-DE / BKG 2014

Eine Neuansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Neubaugebiet Käppelematten/ Unterm Heidach kann gutachterlich nicht empfohlen werden.

4. PRÜFUNG EINES FACHMARKTZENTRUMS IM GEWERBEBEBIET TÜRLEACKER

Wie in Kap. 1 dargestellt, gibt es Überlegungen, im Gewerbegebiet Türleacker am Standort eines ehemaligen Möbelhauses ein Fachmarktzentrum zu errichten. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass

- die Gemeinde Denzlingen im Regionalplan Südlicher Oberrhein¹⁴ als Unterzentrum ausgewiesen ist und
- der Vorhabenstandort auf Grund der unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzungen als städtebaulich als nicht integriert einzustufen ist (vgl. Kap. 3.1).

¹⁴ Vgl. Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 1995, 2.1.4 (Z).



Vor diesem Hintergrund sind hinsichtlich des beabsichtigten Fachmarktzentrums nicht abwägungsfähige Zielvorgaben aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein zu beachten:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen nach dem Integrationsgebot des Regionalplans Südlicher Oberrhein vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden¹⁵. **Auf Grund des nicht integrierten Vorhabenstandortes des beabsichtigten Fachmarktzentrums ist das Integrationsgebot nicht erfüllt.**
- Darüber hinaus ist auf Grund des in unmittelbarer Nähe angesiedelten Lebensmitteldiscounters auf die Agglomerationsregelung des Regionalplans Südlicher Oberrhein hinzuweisen. "Eine Einzelhandelsagglomeration entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten (...), sodass die Summe der Verkaufsflächen (...) die der Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegende Geschossfläche überschreitet."¹⁶ Diesbezüglich ist zu beachten, dass "mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, (...) wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen" sind¹⁷. **Auf Grund der nicht integrierten Lage des Vorhabenstandorts, des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters und der Agglomerationsregelung des Regionalplans sind am nicht integrierten Standort Türleacker (weitere) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen.**

¹⁵ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, 2.6.9.5 (Z) und Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, 3.3.7.2 (Z).

¹⁶ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Begründung zu 2.6.9.8 (Z).

¹⁷ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, 2.6.9.8 (Z).



4.1 Zuordnung nach Zentrenrelevanz von Sortimenten in einer Denzlinger Sortimentsliste

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente (vgl. Tab. 2) der folgende Kriterienkatalog herausgebildet, wobei nicht jedes Merkmal zentrenrelevanter bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente erfüllt sein muss:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden und damit in besonderem Maße Grund-/ Nahversorgungsrelevanz aufweisen - kurzfristiger Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente¹⁸);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wurden die momentane räumliche Verteilung des Angebots in Denzlingen und die Empfehlung aus dem Regionalplan herangezogen.

¹⁸ Nahversorgungsrelevante sind auch immer zentrenrelevant, während dies umgekehrt für zentrenrelevante Sortimente nicht gilt.



Tab. 2: Denzlinger Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Baby-, Kinderartikel • Bastelartikel, Kunstgewerbe • Bekleidung • Briefmarken, Münzen • Bücher • Computer • Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Geschenkartikel • Elektrohaushaltswaren • Foto, Optik, Akustik • Haus- und Heimtextilien • Kunst, Antiquitäten • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Lederwaren, Schuhe • Musikalien • Sanitätswaren • Spielwaren • Sportartikel, Campingartikel • Teppiche (ohne Teppichböden) • Tonträger • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppichböden, Tapeten • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen (ohne Computer) • Erde, Torf • Fahrräder und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Kamine/ (Kachel-)Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel aller Art • Pflanzen und -gefäÙe • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zäune • Zooartikel, Tiere
Nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> • Blumen • Drogeriewaren, Kosmetik, Haushaltswaren • Lebensmittel, Getränke • Papier-, Schreibwaren, Büroorganisation • Pharmazeutika • Tiernahrung • Zeitschriften 	

Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung Juli 2014; Sortimentsliste Regionalplan Südtürke Oberrihein

4.2 Grundsätzliche Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet Türleacker

Auf Grund des hier relevanten Mikorstandortes als nicht integriertem Standort mit einem unmittelbar benachbarten zentrenrelevanten Einzelhandel sind u.a. auf Grund des Agglomerationsverbotes grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diesbezüglich sind jedoch das Kongruenzgebot des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg bzw. das Konzentrationsge-



bot des Regionalplans Südlicher Oberrhein zu beachten¹⁹. Das Kongruenzgebot des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg gliedert sich in zwei Teile. Nach dem ersten Teil des Kongruenzgebotes sollen großflächige Einzelhandelsvorhaben sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen daher i.d.R. - wie auch nach dem entsprechenden Ziel der Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplans Südlicher Oberrhein - nur in Unterzentren und Orten höherer zentralörtlicher Stufe angesiedelt werden. **Die Gemeinde Denzlingen als Unterzentrum erfüllt diesen Teil des Kongruenzgebots des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg bzw. das Konzentrationsgebot der Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplans Südlicher Oberrhein.**

Weiterhin ist nach dem zweiten Teil des Kongruenzgebotes des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg bzw. nach dem Kongruenzgebot des Regionalplans Südlicher Oberrhein die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereichs abzustimmen. Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg interpretiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, "wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden."²⁰

Insofern kann für ein Fachmarktzentrum zunächst jedes Sortiment aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich angesiedelt werden. Im Einzelfall zu klären ist jedoch, in welcher Größe das Vorhaben noch dem Kongruenzgebot entspricht. Die kann nicht pauschal, sondern nur im Einzelfall bewertet werden. Auch wenn das Agglomerationsgebot dem zunächst entgegen steht, dürfte ein Fachmarktzentrum ohne jedes zentrenrelevante Randsortiment nicht den Marktgegebenheiten entsprechen, so dass auch hierfür und für den jeweiligen Einzelfall das Maß des zentrenrelevanten Randsortiments zu be-

¹⁹ Vgl. Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, 3.3.7 (Z) und Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, 2.6.9.4 (Z). Für Kleinzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktionszuweisung sind diesbezüglich Ausnahmeregelungen formuliert.

²⁰ Vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



stimmen ist. Grundsätzlich wären insofern z.B. ein Bad- und Sanitärfachmarkt, ein Fahrradfachmarkt, ein Zoofachmarkt auch großflächig zulässig.

Sofern beide Teile des Kongruenzgebotes nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg eingehalten werden, ist weiterhin das Beeinträchtigungsverbot zu beachten. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein wird diesbezüglich ausgeführt, dass durch "die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden" darf.²¹

Nach dem Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg liegt eine Beeinträchtigung dann vor, "wenn dort aufgrund des Einzelhandelsgroßprojektes und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei (...) nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20% im vorhabenspezifischen Sortiment."²²

Auf Grund der Dimensionierung der o.g. Betriebe für ein Fachmarktzentrum Türleacker ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes gegeben und damit auch die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes sehr wahrscheinlich.

²¹ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, 2.6.9.3 (Z).

²² Vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Abschnitt 3.2.2.3.



5. FAZIT

Die Gemeinde Denzlingen weist im für die Nahversorgung in besonderem Maße wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie in einigen weiteren, überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Grund deutlicher bis erheblicher Kaufkraftabflüsse signifikante rechnerische Verkaufsflächenpotenziale auf.

Hinsichtlich der verschiedenen geprüften Möglichkeiten zur Sicherung bzw. Stärkung der Nahversorgungssituation wird eine Erweiterung, vorzugsweise am bestehenden Standort, und nur wenn nicht anders umsetzbar, auch eine Umsiedlung unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen/ Vorgaben des an der Elzstraße gelegenen Supermarktes empfohlen.

Für den im Gewerbegebiet Türleacker angesiedelten Discounter der Fa. Lidl ist eine Bestandserweiterung um 300 qm Verkaufsfläche grundsätzlich vertretbar, auch wenn dies den grundsätzlichen Zielen zur Stärkung der zentren- und wohnortnahen Versorgung nicht entspricht. Eine Erweiterung um 500 qm Verkaufsfläche sollte – auch wenn dies ebenso absatzwirtschaftlich vertretbar ist, auf Grund des nicht integrierten Standorts jedoch nicht ermöglicht werden.

Im Neubaugebiet Käppelematten/ Unterm Heidach sollte kein zusätzlicher kein Lebensmittelbetrieb angesiedelt werden, da das Kaufkraftpotenzial der Neubürger in diesem Gebiet zur Tragfähigkeit eines „Standardsupermarktes“ mit mindestens 1.500 qm Verkaufsfläche bei weitem nicht ausreicht und, um die bestehenden integrierten Standorte nicht zu gefährden bzw. quantitative Entwicklungspotenziale für diese an anderer Stelle aufzubrauchen.

Die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums im Gewerbegebiet Türleacker – auch mit großflächigem Einzelhandel - ist auf Grund der zentralörtlichen Einstufung von Denzlingen als Unterzentrum grundsätzlich möglich. Auf Grund des nicht integrierten Standortes kann es sich jedoch nur um Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment handeln; selbst nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sind auf Grund der Agglomerationsregelung des Regionalplans Südlicher Oberrhein und des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters nicht möglich.

Bei der Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment ist vor dem Hintergrund des Kongruenzgebotes auf eine maßstabgerechte Dimensionierung auf Grund der unterzentralen Versorgungsfunktion von Denzlingen zu achten.

