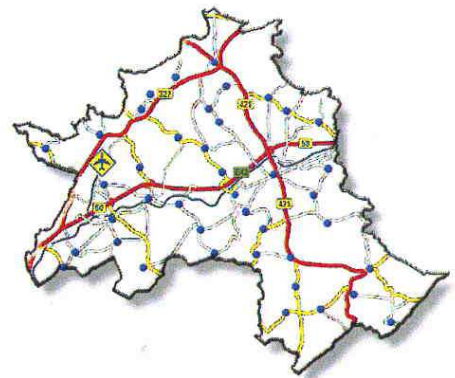


EINZELHANDELSKONZEPT DER VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG



Inhalt:

1. Allgemeines
2. Sortimentskonzept
3. Zentrale Versorgungsbereiche
4. Nahversorgungsstandorte
5. Ergänzungsstandorte mit Sonderfunktion
6. Weitere Empfehlungen
7. Einzelhandelsentwicklung auf dem Flughafen Frankfurt-Hahn



Grundlage: Beschluss des Verbandsgemeinderates Kirchberg vom 06.05.2009 auf der Basis des Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück) der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg/Köln, vom Mai 2009

55481 Kirchberg, 06. Mai 2009

Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg (Hunsrück)
Marktplatz 5
55481 Kirchberg

Telefon: 06763 - 910 0
Telefax: 06763 - 910 699
Internet: www.kirchberg-hunsrueck.de
E-Mail: rathaus@kirchberg-hunsrueck.de

Harald Rosenbaum
Bürgermeister

1. ALLGEMEINES

Die wesentlichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Kirchberg sind:

- Erhalt und Ausbau der Grundversorgungsfunktion (kurzfristiger Bedarf)
- Ausbau der Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf städtebaulich sinnvolle Standorte
- Sicherung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche
- Ausbau einer „Neuen Mitte Flughafen“ zur Sicherung und Weiterentwicklung des Flughafens Frankfurt-Hahn als landsweit bedeutsamer Entwicklungsbereich.

2. SORTIMENTS KONZEPT

Das im Gutachten der GMA vorgeschlagene Sortimentskonzept (sogenannte „Kirchberger Sortimentsliste“, Seite 54 des Gutachtens) dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben.

3. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Es werden folgende zentralen Versorgungsbereiche entsprechend den räumlichen Empfehlungen im Gutachten der GMA gebildet:

- a) Zentraler Versorgungsbereich mittelzentraler Bedeutung
„**Neue Mitte Flughafen**“ (siehe Ziffer 7)
- b) Zentrale Versorgungsbereiche der Nahversorgung und mittelzentrale Teilfunktion
 - **Ortskern Kirchberg**
 - **Ortskern Sohren**

Für die zentralen Versorgungsbereiche Kirchberg und Sohren gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich möglich und auch erwünscht sind. Damit können die zentralen Versorgungsbereiche als Einzelhandelsstandorte im Standortgefüge der Verbandsgemeinde gestärkt sowie die Versorgungsbedeutung und Attraktivität der Verbandsgemeinde Kirchberg erhöht werden.

4. NAHVERSORGUNGSSTANDORTE:

Es werden folgende ergänzende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:

- **Standort Wasgau** (Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Tenhaeff“, Kirchberg)
- **Standort Norma** (Bebauungsplangebiet „In der Sitters“, Sohren)
- **Gemünden**
- **Büchenbeuren**

In seiner bisherigen Funktion könnte auch der Standort „Im Schiffels“ wegen seiner Lage und aufgrund des bestehenden Edeka-Marktes (1.500 m² Verkaufsfläche) die Funktion eines Nahversorgungsstandortes erfüllen. Daneben ist der Standort Felke, Sohren, entsprechend des Gutachtersvorschlages als Nahversorgungsstandort ausbaubar. Beide Standorte sind jedoch nicht gemeinsam ausbaubar.

Von daher wird folgendes festgelegt:

- **Im Rahmen einer interkommunalen Abstimmung zwischen den Ortsgemeinden Sohren und Büchenbeuren kann entweder der Standort Felke, Sohren, oder der Standort „Im Schiffels“, Büchenbeuren, dauerhaft als Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden.**
- Kommt es zu keiner interkommunalen Abstimmung zwischen den Ortsgemeinden Sohren und Büchenbeuren so soll entsprechend des Gutachtersvorschlages **der Standort Felke als Nahversorgungsstandort** ausgewiesen werden. Der Standort „Im Schiffels“ würde dann im Bestand als Ergänzungsstandort ausgewiesen.
- Je nachdem welcher Standort in Sohren als Nahversorgungsstandort (Felke oder Norma) ausgewiesen wird, sollte dieser in den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden.

Die Nahversorgungsstandorte sollen im Wesentlichen eine Versorgung für das direkte Umfeld bzw. die jeweiligen Ortsgemeinden ausüben, weshalb der Angebotsschwerpunkt hier bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment liegen sollte. Ansiedlungen mit großflächigen und nicht großflächigen Betrieben sind damit hier grundsätzlich möglich und erwünscht.

- An den überwiegend auf Pkw-Kunden ausgerichteten Nahversorgungsstandorten Wasgau (Kirchberg), Norma (Sohren), Gewerbegebiet „Im Schiffels“ (Büchenbeuren) bzw. Felke (Sohren) ist die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu empfehlen. Nicht großflächige Ansiedlungen im zentrenrelevanten Bereich sind hier zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist eine Einzelfallprüfung im Hinblick auf das Agglomerationsgebot gemäß LEP IV erforderlich. Nicht großflächige nicht zentrenrelevante Betriebe sind – als Angebotsergänzung – möglich.
- An den Nahversorgungsstandorten Ortskern Büchenbeuren und Gemünden ist die Ansiedlung von großflächigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Betrieben grundsätzlich möglich, wobei auch hier eine Einzelfallprüfung bezüglich des Agglomerationsgebotes nach LEP IV erforderlich ist. Nicht großflächige Ansiedlungen aus dem zentren- und nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sind hier – aufgrund der integrierten Lage – ebenfalls möglich.

5. ERGÄNZUNGSSTANDORTE MIT SONDERFUNKTION:

Es wird folgender Ergänzungsstandort mit Sonderfunktion ausgewiesen:

Gewerbegebiet Lautzenhausen / Bohr-Insel

Die Entwicklung der Bohr-Insel ist eng mit der Entwicklung des Flughafens Hahn verbunden. Mit der Gründung der geplanten Entwicklungsgesellschaft Hahn soll auch die gemeinsame Vermarktung des Standortes Gewerbegebiet Lautzenhausen erfolgen. Schon heute nimmt der Standort Bohr-Insel mit der Raststätte/Tankstelle und verschiedenen Läden auch eine Einzelhandelsfunktion mit innenstadtrelevanten Sortimenten wahr, insbesondere für Fluggäste, Besucher und Touristen. Mit der weiteren Entwicklung des Flughafens wird diese Funktion steigen und an Bedeutung gewinnen. Mit der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes „Neue Mitte Flughafen“ ist auch eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion im Bereich der Bohr-Insel auf der unmittelbaren Zufahrtsstraße zum Flughafen entsprechend des Gutachtens der GMA zu prüfen.

Für den Fall, dass keine interkommunale Vereinbarung über die Standorte Felke, Sohren und „Im Schiffels“, Büchenbeuren zustande kommt wird als weiterer Ergänzungsstandort ausgewiesen:

Gewerbegebiet „Im Schiffels“, Büchenbeuren

Um die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstandorte in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, ist an den Ergänzungsstandorten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten (großflächig und nicht großflächig) nicht zu empfehlen. An diesen Standorten sollten zukünftig die Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zu erreichen.

6. WEITERE EMPFEHLUNGEN

Grundsätzlich soll die Ansiedlung von großflächigen Betrieben an sonstigen Standorten nicht erfolgen. Nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten sowie mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können – vor dem Hintergrund der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung – grundsätzlich zugelassen werden.

Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, soll bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine **Randsortimentsbegrenzung** im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen:

- Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche erfolgen.
- Bei nicht großflächigen Betrieben (bis 800 m² Verkaufsfläche) sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 50 m² Verkaufsfläche erfolgen.

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Kirchberg sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

7. EINZELHANDELSENTWICKLUNG AUF DEM FLUGHAFEN FRANKFURT-HAHN

Um die Funktion des Flughafens Frankfurt-Hahn als internationales Frachtdrehkreuz und Verkehrsflughafen von Rheinland-Pfalz mit derzeit 4 Millionen Passagieren weiterzuentwickeln und für die Standortgunst des Landes zu nutzen wird entsprechend dem Vorschlag des Gutachtens der GMA mit der darin genannten räumlichen Abgrenzung auf dem Flughafen Frankfurt-Hahn

- ein **zentraler Versorgungsbereich „Neue Mitte Flughafen“** festgelegt.

Um zu vermeiden, dass durch die Realisierung von Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstandorte der Verbandsgemeinde Kirchberg hervorgerufen werden, sind folgende Aspekte zu beachten:

- Bei Realisierung des Vorhabens sollen Sortimentsüberschneidungen mit dem bestehenden Einzelhandel weitestgehend vermieden werden und vielmehr bestehende Angebotslücken im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (vor allem Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sport, Elektrowaren) geschlossen werden. In diesem Zusammenhang sollte eine **gehobene bis höhere Angebotsausrichtung** realisiert werden, um so ebenfalls Überschneidungen zu minimieren.
- Der Standort soll neben den Flugpassagieren ein regionales bzw. überregionales Einzugsgebiet (inklusive Touristen) erschließen und über den Bereich der Verbandsgemeinde Kirchberg bzw. der Nachbarkommunen hinaus ausgerichtet sein.
- Darüber hinaus soll der Standort in verstärktem Maße auch Flughafen-affine Zielgruppen (Passagiere, Besucher) ansprechen.

Entsprechend des Gutachternvorschlages wird die Realisierung eines neuartigen, attraktiven Konzeptes mit hohem Freizeit- und Erlebnisfaktor und damit einer großen räumlichen Ausstrahlung favorisiert, denkbar in Form einer **Shopping- und Erlebniswelt**. Aufgrund des gehobenen bis höheren Angebotssegmentes sowie dem starken Anteil an Gastronomie-, Freizeit- und Wellness-Angeboten ist eine Angebotsüberschneidung mit dem bestehenden Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Kirchberg und im Umland und damit mögliche negative Auswirkungen für die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen weitestgehend zu minimieren.

Außerdem kann u. a. aufgrund der freizeit- bzw. erlebnisorientierten Ausrichtung der Komplementärnutzungen ein großes regionales bis überregionales Einzugsgebiet erschlossen werden. **Vor Realisierung ist jedoch die Einzelhandelsverträglichkeit eines möglichen Vorhabens in der Verbandsgemeinde Kirchberg und gegenüber den Einzelhandelsstandorten in der angrenzenden Region zu überprüfen.**

Zudem besteht über die Bauleitplanung bzw. die Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auch nach Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches weiterhin die Möglichkeit, Einzelhandel zu beschränken und zu steuern.
