



Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchlinteln

(Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gem. Beschluss des Rates der Gemeinde Kirchlinteln vom 14.03.2016)

Inhaltsverzeichnis

1.	GRUNDLAGEN.....	3
2.	PLANUNGSVORGABEN.....	3
2.1	Raumordnung	3
2.2	Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen.....	4
2.3	Rechtsgrundlage.....	6
3.	BESTANDSAUFNAHME	6
4.	ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES DER REGION	8
5.	SONSTIGE GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSSTANDORTE IM BESTAND.....	8
6.	LOKALE SORTIMENTSLISTE	8
7.	HANDLUNGSLEITLINIE ZUR STEUERUNG DER EINZELHANDESENTWICKLUNG.....	10

Anhang I: Bestand Einzelhandel und Dienstleistungen

Anhang II: Zentraler Versorgungsbereich der Region

1. GRUNDLAGEN

Das ca. 174 km² umfassende Gebiet der Gemeinde Kirchlinteln befindet sich im Osten des Landkreises Verden in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstadt Verden und weist insgesamt etwa 10.000 Einwohner auf, die sich auf 17 Ortschaften verteilen. Die Ortschaft Kirchlinteln, der Hauptort der Gemeinde, ist mit Abstand die einwohnerstärkste Ortschaft innerhalb des Gemeindegebietes. Zudem ist hier die höchste Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu verzeichnen. Neben einer weiterführenden Schule (Oberschule mit Ganztagsbetreuung) befindet sich im Ortskern auch der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Anlass für die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kirchlinteln ist die städtebauliche Zielsetzung, den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Kirchlinteln, einschließlich Entwicklungsflächen, räumlich abzugrenzen sowie eine Sortimentsliste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Produktgruppen festzulegen. Hintergrund ist die geplante räumliche Verlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung des örtlichen Verbrauchermarktes (Vollsortimenter).

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Raumordnung

Gemäß den übergeordneten raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben nimmt Kirchlinteln in der zentralörtlichen Gliederung des Landes Niedersachsen die Funktion eines Grundzentrums ein. Entsprechend dieser Funktionszuweisung besteht ein Versorgungsauftrag für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen allgemeinen Grundbedarfs.

Raumordnerische Vorgaben, die bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes sowie der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu berücksichtigen sind, enthalten das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) (Fassung 2012) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden (RROP) (1997). Gegenwärtig befindet sich das RROP des Landkreises Verden in der Neuaufstellung. Da die raumordnerischen Vorgaben des RROP in Bezug auf die „Entwicklung der zentralen Orte“ sowie die „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ im LROP aktueller sind, wird dieses für das Einzelhandelskonzept herangezogen¹.

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) (Fassung 2012) enthält zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen die Aussage, dass *„zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten [...] regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden [sollen]“* (LROP 2.3 03). Durch den Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e. V. wurde ein „Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ erarbeitet (Stand: 2013). Neben anderen Kommunen aus der Region sowie den Ländern Niedersachsen und Bremen hat sich auch die Gemeinde Kirchlinteln vertraglich dazu verpflichtet, die Inhalte und Zielsetzungen des Konzeptes *„ihrer zukünftigen städtebaulichen Konzeption zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen und bei bauleitplanerischen Entscheidungen in ihre Städtebauliche Abwägungsentscheidung einzustellen.“*

LROP 2.2 03 *„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.“*

¹ Das LROP Niedersachsen wird gegenwärtig überarbeitet. Für das kommunale Einzelhandelskonzept wird die aktuell geltende Fassung aus dem Jahr 2012 herangezogen.

Es sind zu sichern und zu entwickeln

[...]

- *in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf,*
- *außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung.“*

Gemäß den Erläuterungen des LROP sind „nicht alle Einzelhandelsangebote und -formen [...] für die Funktionsfähigkeit von städtebaulich integrierten Lagen gleichermaßen bedeutsam. Auch lassen sich nicht alle Sortimentsbereiche zum Beispiel aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs in der Präsentation und Lagerung der Waren oder aufgrund des durch sie erzeugten Verkehrs in den zumeist kleinteilig strukturierten städtebaulich integrierten Lagen stadt- und ortsverträglich unterbringen.

Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf vielmehr einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde.“

2.2 Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) 2013 haben sich mehrere Städte und Gemeinden aus der Region Bremen für eine regional abgestimmte Einzelhandelsentwicklung entschieden. Auch die Gemeinde Kirchlinteln hat sich vertraglich zur Beachtung der Inhalte des Konzeptes verpflichtet.

Im RZEHK wird folgendes ausgeführt:

„Alle Kommunen in der Region sollen ihre Einzelhandelsfunktion angemessen entwickeln können. Dazu sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden in der Region und die Grundversorgung in allen Teilbereichen erhalten und gestärkt werden. Vorrang soll die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne haben. In Bremen und in den niedersächsischen Kommunen sollen durch das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Grundlagen für vergleichbare Bedingungen für die Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden.

Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (im Rahmen der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur) zu sichern und zu stärken, sollen Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm im Rahmen des Moderationsverfahrens interkommunal abgestimmt werden.“

Im Rahmen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Region Bremen wurden die jeweiligen Einzelhandels-Ortskerne, Einzelhandels-Innenstädte bzw. Stadteilzentren regional abgestimmt und festgelegt. Die Abgrenzung des Einzelhandels-Ortskerns von Kirchlinteln sowie die Abgrenzung eines Entwicklungsbereiches sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

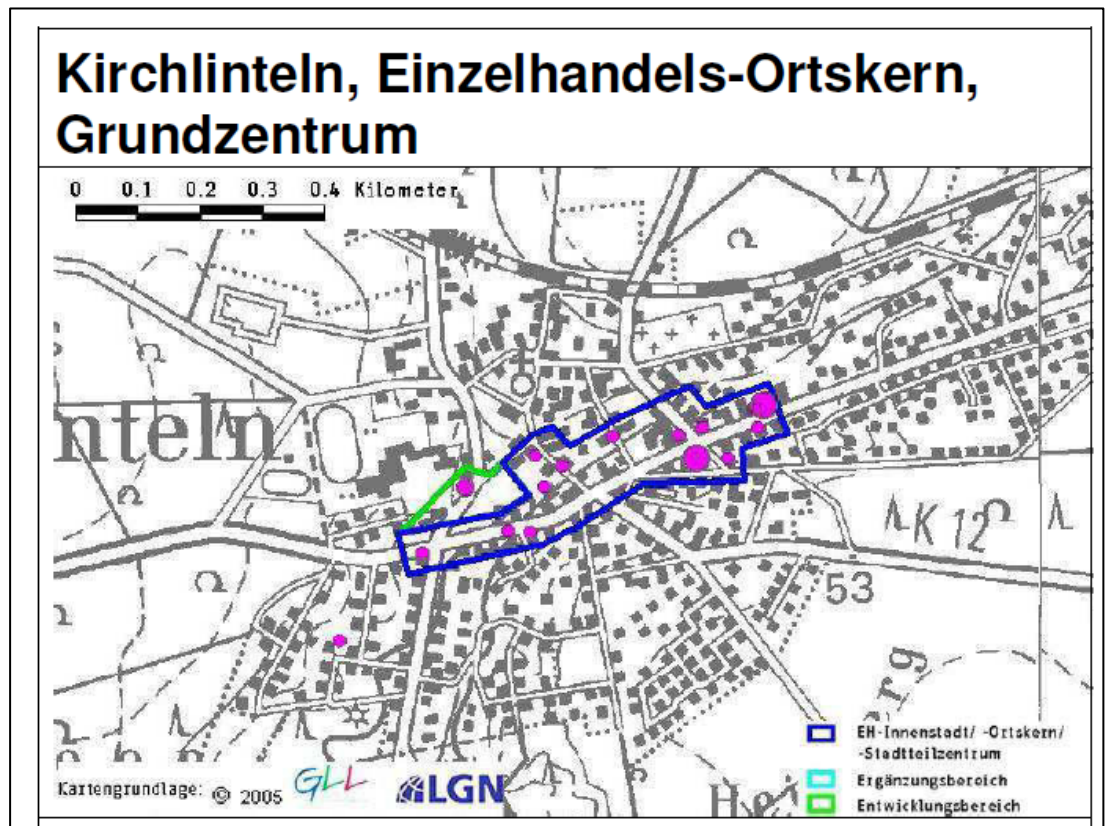


Abb. 1: Ausschnitt aus: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

In der Erläuterung führt das RZEHK dazu aus:

„Die Abgrenzung [...] des Einzelhandelsortskerns [...] ist] Bestandteil des „zentralen Versorgungsbereichs der Region“. Die Abgrenzung der Entwicklungsbereiche (in grün dargestellt) sind nicht Bestandteil des „zentralen Versorgungsbereichs der Region“. Die Punkte geben die Lage von Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage der Bestandsaufnahme 2006 wieder.“

Die an dem RZEHK beteiligten Kommunen haben sich „daher verpflichtet [...], zeitnah lokale Einzelhandelskonzepte für das Gesamtgemeindegebiet zu erstellen oder anzupassen und regional abzustimmen. Für Grundzentren mit weniger als 20.000 Einwohnern ist es ausreichend, wenn ein solches

kommunales Einzelhandelskonzept spätestens dann vorliegt, wenn

- die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts oder Nahversorgungsprojekts über 800 qm Verkaufsfläche oder
- entsprechende Ansiedlungsplanungen anstehen.

Bei der Erstellung der lokalen Einzelhandelskonzepte ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Festlegung von
 - Lokaler Sortimentsliste
 - Abgrenzung „zentraler Versorgungsbereich der Region“
 - bei Bedarf: Festlegung von „Standorten zur Nahversorgung“ und ggf. Abgrenzung von Nahversorgungszentren als sonstige zentrale Versorgungsbereiche von örtlicher Bedeutung
 - bei Bedarf: Abgrenzung „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“
 - falls vorhanden: Abgrenzung „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandorte im Bestand“

- *Einbindung des Kommunalverbunds; eine frühzeitige Einbindung von Nachbarkommunen und des jeweils zuständigen Landkreises wird empfohlen*
- *Abstimmung des kommunalen Einzelhandelskonzepts im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens in entsprechender Anwendung des § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbarkommunen, dem jeweils zuständigen Landkreis und dem Kommunalverbund*
- *Beschluss des lokalen Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB*

Den Städten und Gemeinden wird empfohlen, sich bei der Erstellung von lokalen Einzelhandelskonzepten an den Begriffsbestimmungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts zu orientieren.“

Anlass für die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist der Beschluss der Gemeinde Kirchlinteln zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel für Flächen innerhalb des „Entwicklungsbereiches“. Ziel der Bauleitplanung ist die räumliche Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des örtlichen Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) von dem Standort an der Straße Alte Mühle zum neuen Standort nördlich der Hauptstraße. Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird die Aufgreifschwelle von 800 m² Verkaufsfläche überschritten, so dass entsprechend der regionalen Abstimmung ein kommunales Einzelhandelskonzept zu erarbeiten ist.

2.3 **Rechtsgrundlage**

Rechtliche Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchlinteln ist § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

3. **BESTANDSAUFNAHME**

Anhand einer von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellten Liste der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe erfolgte durch das beauftragte Planungsbüro eine Begehung des Ortskernes im Oktober 2015 und ein Abgleich mit dem Bestand. Das Ergebnis wird in der als Anhang beigefügten Karte 1 dargestellt. Zudem enthält die Karte die abgestimmte Abgrenzung des Einzelhandels-Ortskernes gem. Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen sowie den Entwicklungsbereich.

Der Ortskern Kirchlintelns weist entlang der Hauptstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Schulstraße / Weitzmühlener Straße und Hauptstraße im Westen sowie dem vorhandenen Discounter im Osten eine zusammenhängende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur auf. Zudem besitzt der Bereich aufgrund des historischen Gebäudebestandes, insbesondere des Lintler Kruges, eine besondere Aufenthaltsqualität.

Für die Versorgung sind insbesondere ein örtlicher Verbrauchermarkt an der Straße Alte Mühle sowie der bereits erwähnte Discounter zu nennen. Beide weisen eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf.

Folgende Einzelhandelssortimente und Dienstleistungsangebote sind im Ortskern von Kirchlinteln vertreten:

Einzelhandel:

- Apotheke
- Bäckerei
- Blumen / Gartenbedarf / Obst und Gemüse
- Fahrradhandel
- Handel mit Pokalen und Wein
- Handel mit KFZ und Zweirädern

- Lebensmittel / Gemischtwaren
- Schmuck und Uhren
- Schuhe
- Tankstelle
- Tierfutter und Tierbedarf

Dienstleistungen:

- Arzt / Zahnarzt
- Bank / Sparkasse
- Friseur
- Fahrradreparatur
- Fahrschule
- Fußpflege
- Gaststätte
- Nagelstudio
- Physiotherapie
- Post
- Raumausstatter

In den größeren Ortsteilen der Gemeinde Kirchlinteln sind Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung unterhalb der Großschwelligkeit vorhanden. Es handelt sich dabei um folgende Betriebe:

Bendingbostel:

- Nahversorger (Lintler Laden)

Brunsbrock:

- Hofladen

Groß Heins:

- Hofladen

Hohenaverbergen:

- Nahversorger
- Bäcker
- Hofladen
- Tankstellenshop

Holtum (Gesst):

- Bäcker

Neddenaverbergen:

- Nahversorger

Otersen:

- Nahversorger (Dorfladen Otersen)

Sehlingen:

- Hofladen

Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb außerhalb des Ortskerns von Kirchlinteln ist die Gärtnerei mit Gartenmarkt in Armsen zu nennen.

4. **ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES DER REGION**

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Kirchlinteln ist weitestgehend deckungsgleich mit der Abgrenzung des „Einzelhandels-Ortskern“ im RZEHK. Folgende Anpassungen wurden unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten vorgenommen:

- Aufgrund des größeren Maßstabes orientiert sich die Abgrenzung auf Ebene des kommunalen Einzelhandelskonzeptes stärker an den vorhandenen Flurstücksgrenzen.
- Die Abgrenzung wurde im äußersten Osten arrondiert.
- Der im RZEHK gekennzeichnete „Entwicklungsbereich“ wurde größtenteils in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, da die Gemeinde Kirchlinteln bereits ein Bauleitplanverfahren zur Entwicklung als Einzelhandelsstandort eingeleitet hat. Herausgenommen wurde dagegen der Schulparkplatz.

5. **SONSTIGE GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSSTANDORTE IM BESTAND**

Wie bereits erläutert, befindet sich eine großflächige Gärtnerei mit Gartenmarkt innerhalb des Gemeindegebietes. Es handelt sich dabei um einen Standort in der Ortschaft Armsen. Sie ist Teil der Einzelhandelsstruktur und wird daher als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand“ gem. RZEHK in das kommunale Einzelhandelskonzept aufgenommen.

Der Standort wird als „Gärtnerei Armsen“ bezeichnet.

6. **LOKALE SORTIMENTSLISTE**

Der Definition zentrenrelevanter Sortimente liegen folgende Kriterien zu Grunde, die dem Regionalen Einzelhandelskonzept entnommen wurden:

- es wird täglich oder wöchentlich nachgefragt (Artikel des kurzfristigen Bedarfs)
- es erfüllt eine Funktion als Frequenzbringer
- es ist gut transportabel und kann vom Kunden ohne zusätzliche Transporthilfe mitgenommen werden
- es ist bereits im zentralen Versorgungsbereich vorhanden bzw. würde die vorhandene Sortimentsstruktur sinnvoll ergänzen und zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind insbesondere Sortimenten, die:

- aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind
- aufgrund ihrer Größe oder ihres Gewichtes in der Regel nur mit dem Pkw transportiert werden können
- nicht prägend für zentrale Lagen sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird für die Gemeinde Kirchlinteln die nachfolgende Sortimentsliste aufgestellt. Die Liste entspricht der aus dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Niedersachsen / Bremen und ist bewusst vollständig übernommen worden, um flexible Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel zu ermöglichen.

Das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“, im Ortskern durch einen Laden vertreten, wurde bewusst als „nicht zentrenrelevant“ eingestuft. Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde, dass sich derartige Einzelhandelsbetriebe auch in anderen Bereichen des Gemeindegebietes etablieren können, da der Radtourismus in der Gemeinde Kirchlinteln stark vertreten ist und auch zukünftig durch eine radspezifische Infrastruktur weiter gefördert werden soll.

Lokale Sortimentsliste der Gemeinde Kirchlinteln

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):

- Arzneimittel
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen / Zeitschriften
- Zooartikel

Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Büromaschinen ohne Computer
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren / Bestecke
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschließlich Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren / Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehöre
- Waffen, Jagdbedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör
- (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör

- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde / Öfen
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (incl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge

7. **HANDLUNGSLEITLINIE ZUR STEUERUNG DER EINZELHANDESENTWICKLUNG**

Unter Beachtung der aktuellen landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben sowie des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen wird folgende Handlungsleitlinie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Kirchlinteln gefasst:

1. Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch.
2. Die grundzentrale Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Kirchlinteln ist an dem städtebaulichen Ziel einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auszurichten.
3. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig.
4. Im übrigen Gemeindegebiet sind Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung zulässig, die der wohnortnahen Versorgung dienen und nicht zu einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches führen.
5. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde anzusiedeln.
6. Neue Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte mit einer Verkaufsfläche über 800 m² sollen kommunal abgestimmt werden. Für Kommunen in der Region Bremen erfolgt dies gemäß des RZEHK im Rahmen des Image-Verfahrens beim Kommunalverbund.
7. Gemäß den Aussagen des RZEHK sollen Entwicklungen von sonstigen großflächigen Einzelhandelsstandorten im Bestand, zu denen auch die „Gärtnerei Armsen“ zuzurechnen ist, kommunal abgestimmt werden.

Bei Bedarf sollte der Standort „Gärtnerei Armsen“ entsprechend den Empfehlungen des RZEHK im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens und der Festsetzung eines Sondergebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Einzelhandelskonzept (Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) wurde im Auftrage der Gemeinde Kirchlinteln ausgearbeitet:

Bremen, den 23.12.2015 / 27.01.2016 / 25.02.2016

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
gez. D. Renneke

Vermerke:

1. Das Einzelhandelskonzept wurde gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit dem Landkreis Verden, dem Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. sowie mit den an das Gebiet der Gemeinde Kirchlinteln angrenzenden Nachbarkommunen abgestimmt.
2. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Gemeinde Kirchlinteln in seiner Sitzung am 14.03.2016 beschlossen.

Kirchlinteln, den 15.03.2016

L. S.

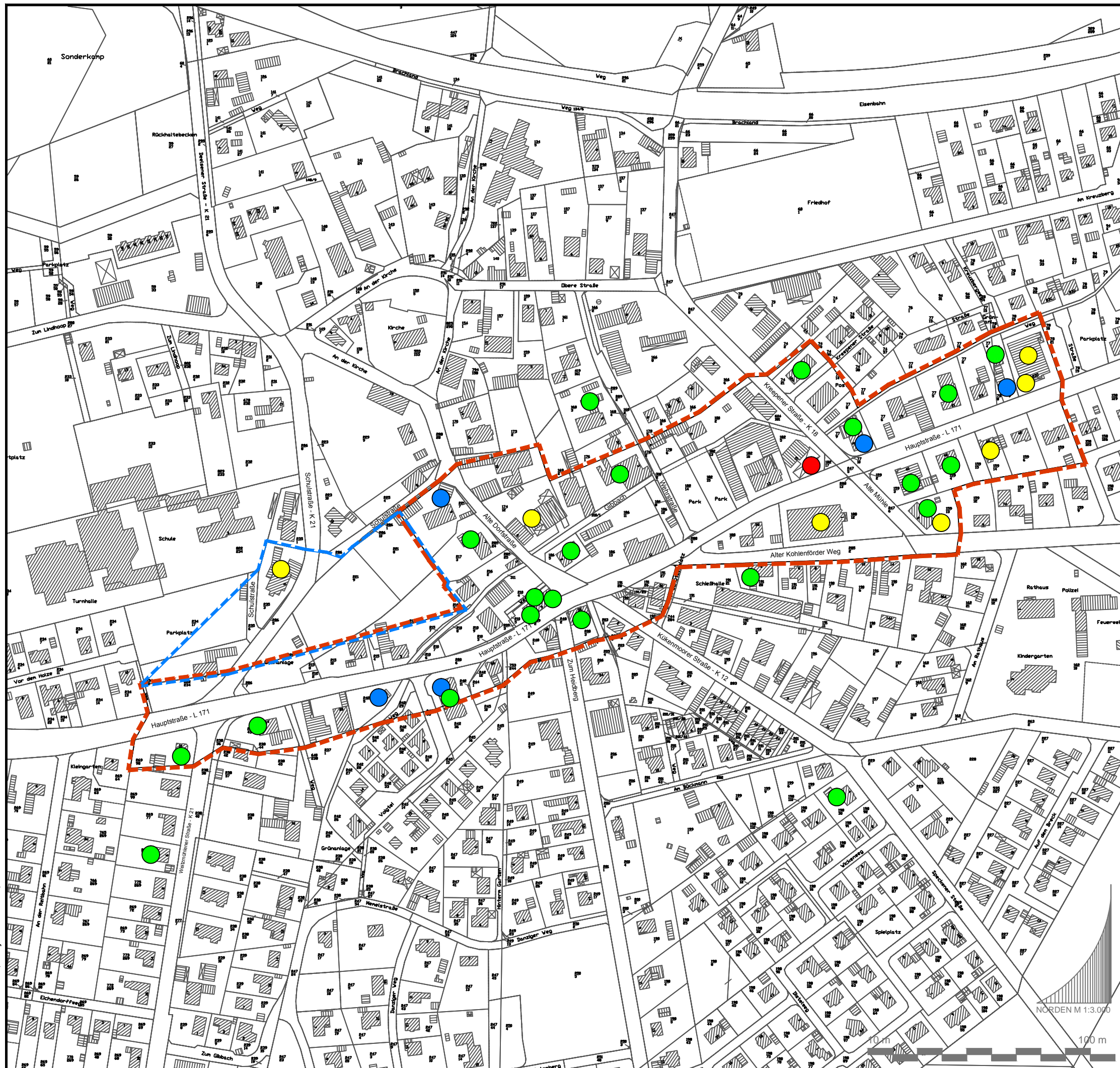
gez. Rodewald
(Rodewald)
Bürgermeister

Anhang I: Bestand Einzelhandel und Dienstleistungen



Karte 1: Bestand Einzelhandel und Dienstleistungen

- Einzelhandel / Nahversorgung
- sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Tankstelle / Waschanlage
- ▭ Einzelhandels-Ortskern (RZEHK)
- ▭ Entwicklungsbereich (RZEHK)



Anhang II: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich der Region



Karte 2: zentraler Versorgungsbereich

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich der Region

