

Mitteilung des Senats vom 9. April 2013**Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen**

Der 2005 von allen Bürgermeistern der Mitgliedskommunen des Kommunalverbands Niedersachsen/Bremen e. V. unterzeichnete INTRA-Beschluss zum Interkommunalen Raumstrukturkonzept INTRA-Region Bremen beauftragt den Kommunalverbund, ein regionales Konzept zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu erstellen.

Als Ergebnis des 2006 begonnenen intensiven Erarbeitungs- und Abstimmungsprozesses liegt nun das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen vor.

Angestrebt ist eine Unterzeichnung des Vertrages von allen Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Mitgliedskommunen des Kommunalverbands, den Landräten und beiden Ländern im Kooperationsraum. Um dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Verbindlichkeit zu verleihen, wurde ein raumplanerischer Vertrag entwickelt und abgestimmt. Bremen soll den Vertrag als Stadtgemeinde und als Land unterzeichnen.

Die staatlichen und städtischen Deputationen für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie und die staatlichen und städtischen Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen haben die anliegende Vorlage „Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ am 27. bzw. 28. Februar 2013 beraten und den Beschlussvorschlag unverändert jeweils einstimmig (ohne Enthaltung) angenommen.

Die durch die Deputationen beschlossene Vorlage „Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ wird der Stadtbürgerschaft und der Bürgerschaft (Landtag) hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Beschluss der staatlichen und städtischen Deputationen für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 28. Februar 2013 und der staatlichen und städtischen Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen vom 27. Februar 2013 zur gemeinsamen Vorlage des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr und des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen vom 18. Februar 2013 an. Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft und die Bürgerschaft (Landtag), dem Entwurf des Raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept samt Anlagen zuzustimmen und die Unterzeichnung durch die Stadtgemeinde Bremen und das Land Bremen in ihrer Sitzung im April 2013 zu beschließen.

Anlagen

- Vorlage Nr. 18/220 L/S für die Sitzung der staatlichen und städtischen Deputationen für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 28. Februar 2013: „Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (wortgleich mit Vorlage Nr. 18/324 L/S für die Sitzung der staatlichen und städtischen Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 27. Februar 2013) mit den Anlagen:

Anlage 1: Übersicht des regionalen Abstimmungsprozesses

Anlage 2_1: Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

Anlage 2_2: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

Anlage 2_3: Anlagen A bis E zum regionalen Konzept:

- Anlage A: Regionale Sortimentsliste
- Anlage B: Zusammenstellung „Zentrale Versorgungsbereiche der Region“ (Standorttyp 1)
- Anlage C: Zusammenstellung „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (Standorttyp 3)
- Anlage D: Anforderung an Verträglichkeitsgutachten
- Anlage E: Finanzierung

			18.02.2013
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr	361 -	6518	Herr Schobeß
Referat 71	361 –	11952	Frau Eimert
	361 –	4136	
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen	361 -	8743	Frau Grewe-Wacker
Referat 11	361 -	8881	Herr Haacke

**Vorlage Nr. 18/220 L/S
für die Sitzung der Deputationen für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung
und Energie (L/S)
am 28. Februar 2013**

und

**Vorlage Nr. 18/324 L/S
für die Sitzung der Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 27. Februar 2013**

**Raumplanerischer Vertrag zum
Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen**

A. Problem

Der 2005 von allen Bürgermeister der Mitgliedskommunen des Kommunalverbands Niedersachsen/Bremen e. V. unterzeichnete intra-Beschluss zum Interkommunalen Raumstrukturkonzept intra-Region Bremen beauftragt den Kommunalverband, ein regionales Konzept zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu erstellen.

- Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept soll Perspektiven für die Zentrenentwicklung der gesamten Region aufzeigen und Steuerungsfunktionen übernehmen.
- Zur interkommunalen Abstimmung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll das IMAGE¹-Moderationsverfahren aktualisiert und fortgeführt werden, und zwar unter Einbeziehung bisher nicht beteiligter Gemeinden sowie der Landkreise im Verflechtungsraum der Region Bremen.
- Das Konzept soll in einem abgestimmten Prozess gemeinsam mit den Akteuren erarbeitet und verbindlich vereinbart werden.

Im Mai 2009 benennt das vom Senat als gemeinsamer Orientierungsrahmen der Stadtentwicklung beschlossene Leitbild „Bremen! Lebenswert – urban – vernetzt!“ als eines von sieben vorrangigen integrativen Handlungsfeldern das der vitalen Quartiere sowie das Querschnittshandlungsfeld der regionalen Kooperation. Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen in Kombination mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen stellen wichtige Bausteine der Umsetzung dieser Leitbild-Ziele dar.

¹ IMAGE ist die Abkürzung für „Interkommunale Moderation von Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels“. Der Kommunalverband hat die Grundzüge dieses Verfahrens bereits in den 90er Jahren entwickelt.

Im Staatsvertrag zwischen dem Land Niedersachsen und der Freien Hansestadt Bremen zu einer grenzüberschreitenden Raumordnung und Landesentwicklung vom 5. 5. 2009 haben die Länder ihre Bereitschaft erklärt, mit den regionalen Akteuren einen Vertrag zur Stärkung der Innenstädte und Ortskerne durch Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf allen Ebenen der raumbedeutsamen Planung abzuschließen.

B. Lösung

Mit dem Raumplanerischen Vertrag werden verbindlich gemeinsame raumplanerische Zielsetzungen, Grundlagen und Verfahren für die Einzelhandelssteuerung in der Region Bremen vereinbart.

I Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess

Als Ergebnis des seit 2006 andauernden intensiven Erarbeitungs- und Abstimmungsprozesses (s. Anlage 1) liegt nun das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (im Folgenden: Regionales Konzept) vor.

Die Verbindlichkeit des Regionalen Konzepts wird durch einen Raumplanerischen Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (im Folgenden: Raumplanerischer Vertrag) dokumentiert. Angestrebt ist eine Unterzeichnung des Vertrages von allen Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Mitgliedskommunen des Kommunalverbunds, den Landräten und Ländern im Kooperationsraum – in Bremen durch den Bürgermeister der Stadt Bremen und den Präsidenten des Senats.

Die Grundlagen des Regionalen Konzepts sind zeitgleich und in enger wechselseitiger Abstimmung mit dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen (im Folgenden: Kommunales Konzept) erarbeitet worden. Das Kommunale Konzept ist vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemeinsam mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und unter Beteiligung der Handelskammer Bremen erarbeitet worden. Die Stadtgemeinde Bremen hat im Jahr 2009 das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen im Vorgriff auf das Regionale Konzept verabschiedet (Bürgerschafts-Drs. 17/414 S). Die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche - als Kernelement des Kommunalen Konzepts - werden derzeit im Rahmen der Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan Bremen überführt (s. Flächennutzungsplanentwurf Dez. 2012).

In der vom Kommunalverbund eingerichteten Steuerungsgruppe zum Regionalen Konzept waren der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und die Handelskammer Bremen kontinuierlich seit Beginn an vertreten.

Nach Erarbeitung des Raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Konzept und nach intensiver rechtlicher Prüfung und Beratung ist im Regionalbeirat² am 10. 7. 2012 das Regionale Konzept zur politischen Beratung in den Kommunen freigegeben worden. Dabei vertrat der Regionalbeirat mehrheitlich die Auffassung, dass

² Dem Regionalbeirat des Kommunalverbunds Niedersachsen/Bremen e. V. gehören die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Mitgliedskommunen an, außerdem Vertreter der Landkreise als Gäste. Die Vertreter Bremens sind zurzeit Senator Dr. Lohse (SUBV) als Vorstandsvorsitzender und als Vertreter der Bremischen Bürgerschaft, die MdBB Oppermann und Strohmann. Darüber hinaus nehmen für Bremen die Mitglieder des Vorstands Kristen (Senatskanzlei) und Dr. Kühling (Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) an den Sitzungen des Regionalbeirates teil.

das regionale Konzept seine volle Wirksamkeit nur entfalten kann, wenn alle Partner in der Region den Vertrag unterzeichnen.

Der Flecken Ottersberg und der Landkreis Verden haben in der Diskussion im Regionalbeirat eine zurückhaltende Haltung bezüglich einzelner Inhalte des Raumplanerischen Vertrags eingenommen.

Stand der Beratung in der Region:

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Vorlage (31.1.2013) lagen in der Stadt Delmenhorst und den Gemeinde Dötlingen und Schwanewede bereits einstimmige Ratsbeschlüsse zur Unterzeichnung des Raumplanerischen Vertrags vor. In Delmenhorst ist der Beschluss an die Unterzeichnung durch die anderen Kommunen des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. gekoppelt. Positive Beschlüsse von Fachausschüssen wurden bereits in der Stadt Osterholz-Scharmbeck, der Gemeinde Ganderkesee, der Samtgemeinde Hambergen und im Landkreis Osterholz gefasst. Das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung hat mit Schreiben vom 23.1.2013 für das Land Niedersachsen mitgeteilt, dass das Regionale Konzept und der Raumplanerische Vertrag nachhaltig unterstützt werden und einer Unterzeichnung des Vertrages durch das Land Niedersachsen nichts im Wege steht.

Über den Erarbeitungsprozess des Regionalen Konzepts 2006 bis heute sowie über wesentliche Zwischenergebnisse und die Wechselwirkungen zum Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept sind die für Bau und Wirtschaft zuständigen Deputationen seit 2008 dreimal parallel informiert worden³.

II Das Regionale Konzept – Ziele und Kernelemente

Ziel des Regionalen Konzepts ist es, in der Region Bremen die Innenstädte und Ortskerne der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden als regionales Versorgungsnetz und als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens zu sichern und zu stärken. Dieses entspricht auch der kommunalen Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen (Kommunales Konzept S. 109 ff.).

Das Regionale Konzept hat fünf Kernelemente:

1. In der **regionalen Sortimentsliste** werden Sortimente dahingehend differenziert, ob sie üblicherweise in der Region Bremen in den Innenstädten und Ortskernen oder an Nahversorgungsstandorten angeboten werden und damit für die Zentren besonders relevant oder nicht zentrenrelevant sind. Die zentrenrelevanten Sortimente werden zusätzlich noch unterteilt in nahversorgungsrelevante (z.B. Nahrungsmittel) und sonstige zentrenrelevante Sortimente (z.B. Kleidung). Die regionale Sortimentsliste dient bei der regionalen Beurteilung von Einzelhandelsgroß-

³- Zentrenkonzept für Bremen und die Region (Zwischenbericht), Vorlage 17/96 (S) für die Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr am 3. 4. 2008 und Vorlagen 17/075 (S) für die Deputation für Wirtschaft und Häfen am 23. 4. 2008

- Zentrenkonzept für Bremen und die Region (2. Zwischenbericht), Vorlage 17/162 (S) für die Deputation für Bau und Verkehr und Vorlagen 17/122 (S) für die Deputation für Wirtschaft und Häfen für die gemeinsame Sitzung am 12. 12. 2008

- Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen, Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorlage 17/302 (S) für die Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr am 17. 9. 2009 und Vorlage 17/234 (S) für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft und Häfen am 16. 9. 2009

projekten dazu, die funktional geeigneten Standorte zu bestimmen (Regionales Konzept S.7 f.; Anlage A: Regionale Sortimentsliste).

2. Das **regionale Standortkonzept** (Regionales Konzept S. 8 ff.) dient als Rahmen für Ansiedlungen und deren regionale Abstimmung. Die drei Standorttypen bezeichnen die Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung:

Standorttyp 1: Zentraler Versorgungsbereich der Region

Standorttyp 2: Standort zur Nahversorgung

Standorttyp 3: Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte.

Die zentralen Versorgungsbereiche der Region und ihre räumlichen Abgrenzungen sind regional abgestimmt (Anlage B: Zusammenstellung der zentralen Versorgungsbereiche der Region). Die Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind in Anlage C zusammengestellt.

3. Die **regionalen Ansiedlungsregeln** (Regionales Konzept S.15) gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben und stellen die Verknüpfung von Sortimentsliste und Standorttypen dar:

- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden.
- Nahversorgungsprojekte ab 800 m² Verkaufsfläche⁴ sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. Außerhalb können sie an „Standorten zur Nahversorgung“ angesiedelt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ sowie an „Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.

Die Operationalisierung der Ansiedlungsregeln erfolgt über die Erstbewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie über die Prüfung der regionalen Verträglichkeit anhand der Dimension, des Warensortiments und des zentrenrelevanten Randsortiments im Rahmen des Moderationsverfahrens (Regionales Konzept S. 18 ff.).

4. Die **lokalen Einzelhandelskonzepte** der Kommunen schaffen die städtebaulichen Grundlagen für die Umsetzung des regionalen Konzepts vor Ort (Regionales Konzept S. 16 f.).
5. Das **IMAGE-Moderationsverfahren** (Regionales Konzept S. 18 ff.) als originär regionales Element des Vertragswerkes stellt die Fortentwicklung des seit 1998 praktizierten Verfahrens dar. Es enthält ein abgestuftes Verfahren für die regionale Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten. Für die Bewertung werden einheitliche städtebauliche und raumordnerische Kriterien vereinbart. Abhängig von der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und Einwohnerzahl einer Stadt oder Gemeinde werden Aufgreifschwelle festgelegt (in m² Verkaufsfläche). Erst bei

⁴ Der Begriff „Nahversorgungsprojekt ab 800 m² Verkaufsfläche“ umfasst großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn sie nach Art, Lage und Umfang nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO haben können (Regionales Konzept S. 6).

Überschreitung der Schwellen werden für ein Vorhaben regionale Auswirkungen angenommen und es wird gemäß den vereinbarten Regeln auf seine regionale Unbedenklichkeit geprüft. Die „Aufgreifschwelle“ bezeichnet also den Beginn der ergebnisoffenen Prüfung, und stellt k e i n e Ausschlussgrenze dar. Vorhaben unterhalb der Aufgreifschwelle gelten im Grundsatz als regional abgestimmt.

III Das Regionale Konzept und das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen: Zwei Konzepte, ein Ziel

Das Regionale und das Kommunale Konzept sind in enger wechselseitiger Abstimmung erarbeitet worden. Die Kernelemente des Regionalen Konzepts sind kompatibel mit dem Kommunalen Konzept:

1. Die **Regionale Sortimentsliste** entspricht zu 98 % der Bremer Sortimentsliste. Als einzige Abweichung werden Bettwaren/ Matratzen im regionalen Konzept unter Haus- und Heimtextilien als zentrenrelevant eingestuft (im Bremer Konzept nicht zentrenrelevant). Der Umgang mit Abweichungen von der regionalen Liste oder bei lokalen Listen untereinander ist im regionalen Konzept klar geregelt (Regionales Konzept S. 7): Bei Abweichungen der lokalen von der regionalen Sortimentsliste oder bei Fehlen einer lokalen Sortimentsliste wird für die regionale Beurteilung und Abstimmung künftiger Vorhaben die regionale Sortimentsliste oder die Sortimentsliste betroffener benachbarter Kommunen zugrunde gelegt, wenn das jeweils relevante Sortiment in der regionalen oder einer benachbarten Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft ist.
2. Das **regionale Standortkonzept** mit der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte (Anlagen B und C zum Regionalen Konzept) ist kompatibel mit dem Zentrenmodell und den Abgrenzungen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremen:

Regionales Konzept	Kommunales Konzept Bremen
Standorttyp 1: Zentraler Versorgungsbereich der Region	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt • Vegesack als herausgehobenes Stadtteilzentrum • Stadtteilzentren
Standorttyp 2: Standort zur Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungszentren • Nahversorgungsstandorte
Standorttyp 3: Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.	<ul style="list-style-type: none"> • Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels

In allen Fällen decken die Regionalen Abgrenzungen die im Kommunalen Konzept vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten ab.

Geringfügige Abweichungen zwischen dem Regionalen und dem Kommunalen Konzept bei den räumlichen Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche bestehen in den folgenden Fällen:

- Beim Stadtteilzentrum Blumenthal und dem Stadtteilzentrum Horn-Lehe sind die Entwicklungsflächen des Kommunalen Konzepts 2009 im Regionalen Konzept 2012 aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen als Bestandteil des Stadtteilzentrums dargestellt.

- Beim Stadtteilzentrum Hemelingen wird aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Einzelhandelsentwicklung das Zentrum gegenüber 2009 größer abgegrenzt.
- Die Bahnhofsvorstadt als Teil der Bremer Innenstadt ist im Regionalen Konzept als Ergänzungsbereich dargestellt. Dies gilt auch für den nördlichen Teil des Stadtteilzentrums Gröpelingen. Dies ist lediglich ein Unterschied in der Darstellung und ohne Bedeutung für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben, da die Kategorie Ergänzungsbereich zur beschreibenden Differenzierung dient aber de facto Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs ist (s. Anlage B S. 3).

3. Die **Regionalen Ansiedlungsregeln**, die sich im Unterschied zum Kommunalen Konzept grundsätzlich nur auf großflächige Einzelhandelsvorhaben beziehen, sind kompatibel mit den drei generellen Ansiedlungsregeln des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremen.

Regionales Konzept	Kommunales Konzept Bremen
Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden.	Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen (nicht nahversorgungsrelevanten)) zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
Nahversorgungsprojekte über 800 m ² Verkaufsfläche sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. Außerhalb können sie an „Standorten zur Nahversorgung“ angesiedelt werden.	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Gerade mit Blick auf die (durch den demografischen Wandel) zunehmend noch wichtiger werdende wohnortnahe Nahversorgung sind sonstige Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der definierten Zentren aber dann nicht nur möglich, sondern ausdrücklich erwünscht, wenn sie eine angemessene Größe nicht überschreiten.
Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ sowie an „Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.	Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Sonderstandorten zulässig.

Bei der Operationalisierung (quantitativen Ausgestaltung) der Ansiedlungsregeln gibt es lediglich eine Abweichung. Das Kommunale Konzept sieht bei Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment eine Obergrenze für zentrenrelevantes Randsortiment von 10 % und maximal 2.500 m² Verkaufsfläche vor. Im Regionalen Konzept liegt diese Obergrenze abgeleitet aus dem niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm bei 10 % und maximal 800 m². Relevant wird der Unterschied bei

der Moderation von Vorhaben in Bremen allerdings erst ab einer Vorhabengröße über 8.000 m² Verkaufsfläche.

IV Wesentliche Inhalte des Raumplanerischen Vertrags

Wozu verpflichtet sich die Stadtgemeinde bzw. das Land Bremen?

Mit dem Raumplanerischen Vertrag werden verbindlich gemeinsame raumplanerische Zielsetzungen, Grundlagen und Verfahren für die Einzelhandelssteuerung in der Region Bremen vereinbart.

Damit das gemeinsam 2005 beschlossene intra-Ziel „Zentren und Ortskerne stärken“ als Rahmen für die bauleitplanerische Praxis Wirkung entfalten kann, bedarf es verbindlich beschlossener kommunaler Konzeptionen für die Zentrenentwicklung. Das Baugesetzbuch sieht hierfür das Instrument des städtebaulichen Entwicklungskonzepts (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) vor.

Die Städte und Gemeinden verpflichten sich im Raumplanerischen Vertrag kommunale Einzelhandelskonzepte zu erstellen und diese als städtebauliche Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu beschließen. Wichtige Inhalte sind:

- der Beschluss einer eigenen Sortimentsliste (Raumplanerischer Vertrag: § 3, Regionales Konzept: Kapitel 3.1 und Anlage A)
- der Beschluss der eigenen „zentralen Versorgungsbereiche der Region“, also der nach Baugesetzbuch schutzwürdigen Bereiche, gemäß dem Standortkonzept (Raumplanerischer Vertrag: § 3, Regionales Konzept: Kapitel 3.2 und Anlage B)

Die Städte und Gemeinden berücksichtigen das jeweilige kommunale Konzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne; sie prüfen, ob das Erfordernis besteht, bestehende Bauleitpläne oder Bereiche im unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB mit einem Bebauungsplan neu zu überplanen (Raumplanerischer Vertrag: § 3 Abs. 3, Regionales Konzept: Kapitel 3.4 und 3.5). Dabei bleibt die kommunale Planungshoheit vollständig erhalten (Raumplanerischer Vertrag: § 2 Abs. 1, auch § 5 Abs. 1).

Die Vertragspartner insgesamt – die Städte, Gemeinden, Samtgemeinden, die Landkreise und die Länder und der Kommunalverbund – verständigen sich

- auf Regionale Ansiedlungsregeln für neue Vorhaben (Regionales Konzept: Kapitel 3.2.2)
- auf die Teilnahme am IMAGE-Moderationsverfahren (Raumplanerischer Vertrag: § 4, Regionales Konzept: Kapitel 4)
- die Einstellung des Ergebnisses des Moderationsverfahrens in die jeweils eigenverantwortlich zu treffenden Abwägungsentscheidungen (Raumplanerischer Vertrag: § 5 Abs. 2)

Auf Landkreis- bzw. Länderebene werden die Inhalte und Zielsetzungen des Regionalen Konzepts bei eigenen Konzeptionen oder raumordnerischen Verfahren, soweit sie den Einzelhandel betreffen, zu Grunde gelegt (Raumplanerischer Vertrag: § 2 Abs. 2 (Landkreise) bzw. Abs. 3 (Länder)).

Zusätzlich zu dem hier vorgelegten **Raumplanerischen** Vertrag auf städtebaurechtlicher Ebene, mit dem verbindliche Verfahren zur interkommunalen Steuerung der regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklung vereinbart werden, soll in einem zwei-

ten Schritt ein **Raumordnerischer** Vertrag erarbeitet und geschlossen werden. Mit dem späteren Raumordnerischen Vertrag sollen Vereinbarungen zwischen den zuständigen Trägern der Raumordnungsplanung getroffen werden, um das „Regionale Einzelhandelskonzept Region Bremen“ auch raumordnungsrechtlich abzusichern.

V Handlungserfordernisse aufgrund des Raumplanerischen Vertrages in Bremen

Es entstehen keine zusätzlichen, neuen Handlungserfordernisse aufgrund des Raumplanerischen Vertrags:

Das „Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“ mit Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist von der Bremischen Bürgerschaft bereits 2009 beschlossen worden. Kommunale Konzepte haben auch einige andere Kommunalverbunds-Kommunen bereits parallel zum Regionalen Konzept erarbeitet und im Vorgriff beschlossen.

Das Kommunale Konzept wird bei der Bauleitplanung berücksichtigt (s. Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) vom 12. 1. 2012, „Auswirkungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes auf die aktuelle Bauleitplanung“). Bestehendes Planungsrecht ist in den vergangenen Jahren anlassbezogen an das Kommunale Konzept angepasst worden. Entsprechender Handlungsbedarf besteht weiterhin auf Grund des Bürgerchaftsbeschlusses vom November 2009 zum Kommunalen Konzept. Mit Unterzeichnung des Raumplanerischen Vertrags entsteht jedoch kein zusätzlicher oder weitergehender Handlungsbedarf.

Bremen hat sich in der Vergangenheit am IMAGE-Moderationsverfahren beteiligt, seine Vorhaben gemeldet und ggf. zum Gegenstand von Überprüfungen und Gesprächen gemacht. Dies ist im Rahmen des fortgeschriebenen Moderationsverfahrens fortzusetzen.

VI Evaluation und Fortschreibung des Regionalen Konzepts

Spätestens nach fünf Jahren wird der Kommunalverbund die Umsetzung des Regionalen Konzepts prüfen und einen Bericht an die Vertragspartner geben. Bei Bedarf wird das Regionale Konzept fortgeschrieben.

C. Beteiligung/Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei abgestimmt.

D. Gender-Prüfung

Die mit dem Raumplanerischen Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept verfolgte Sicherung und Stärkung der Zentren entspricht den Anforderungen des Gender Mainstreamings. Mit der Stärkung der Zentren wird eine geschlechter- und altersunabhängige Optimierung der Versorgungssituation der Bevölkerung angestrebt, ohne dass die Verbraucher in Bremen zwingend auf eine Autoverfügbarkeit angewiesen sind.

E. Negative Mittelstands betroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben. Vielmehr dient die Stärkung der Zentren unter anderem auch der Standortsicherheit für den Mittelständischen Ladeneinzelhandel. Die Einzelhandelsvereinigungen in den Bremer Stadtteilen und der Einzelhandelsverband haben deshalb die bereits mit dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept angestrebten gleichlautenden Ziele zur Zentrenstärkung ausdrücklich begrüßt. Die Handelskammer Bremen hat den Senat aufgefordert, die Zentren zu stärken.

F. Finanzielle Auswirkungen

Aus der Vertragsunterzeichnung entstehen keine direkten Kosten.

- Die Kosten für das Moderationsverfahren werden über die Vorhabenkommune dem Investor (nach dem Verursacherprinzip) in Rechnung gestellt.
- Regelmäßiger Aufwand für die Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist für Mitglieder des Kommunalverbundes innerhalb der ersten zwei Jahre mit dem Mitgliedsbeitrag abgegolten.
- Für besonderen Aufwand im Rahmen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts wird bei Bedarf eine gesonderte Vereinbarung getroffen.

G. Beschlussvorschlag

1. Die Deputationen für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S/L) stimmen dem Entwurf des Raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept samt Anlagen zu. Sie bitten den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr um Weiterleitung über den Senat an die Bremische Bürgerschaft zur Ermächtigung des Bürgermeisters der Stadt Bremen zur Unterschrift des Raumplanerischen Vertrags.

2. Die Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (S/L) stimmen dem Entwurf des Raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept samt Anlagen zu. Sie bitten den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr um Weiterleitung über den Senat an die Bremische Bürgerschaft zur Ermächtigung des Bürgermeisters der Stadt Bremen zur Unterschrift des Raumplanerischen Vertrags.

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht des regionalen Abstimmungsprozesses

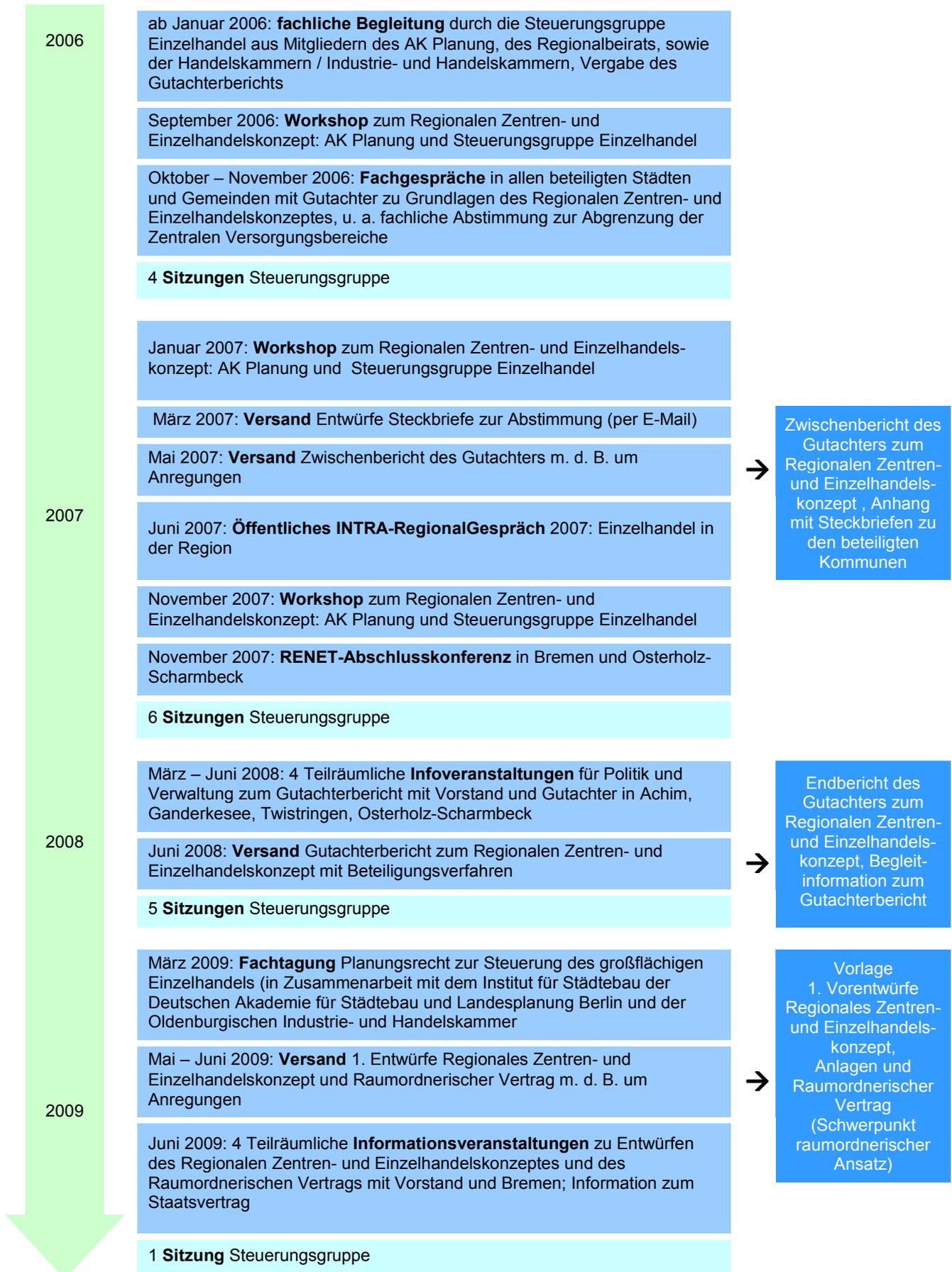
Anlage 2_1: Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen mit

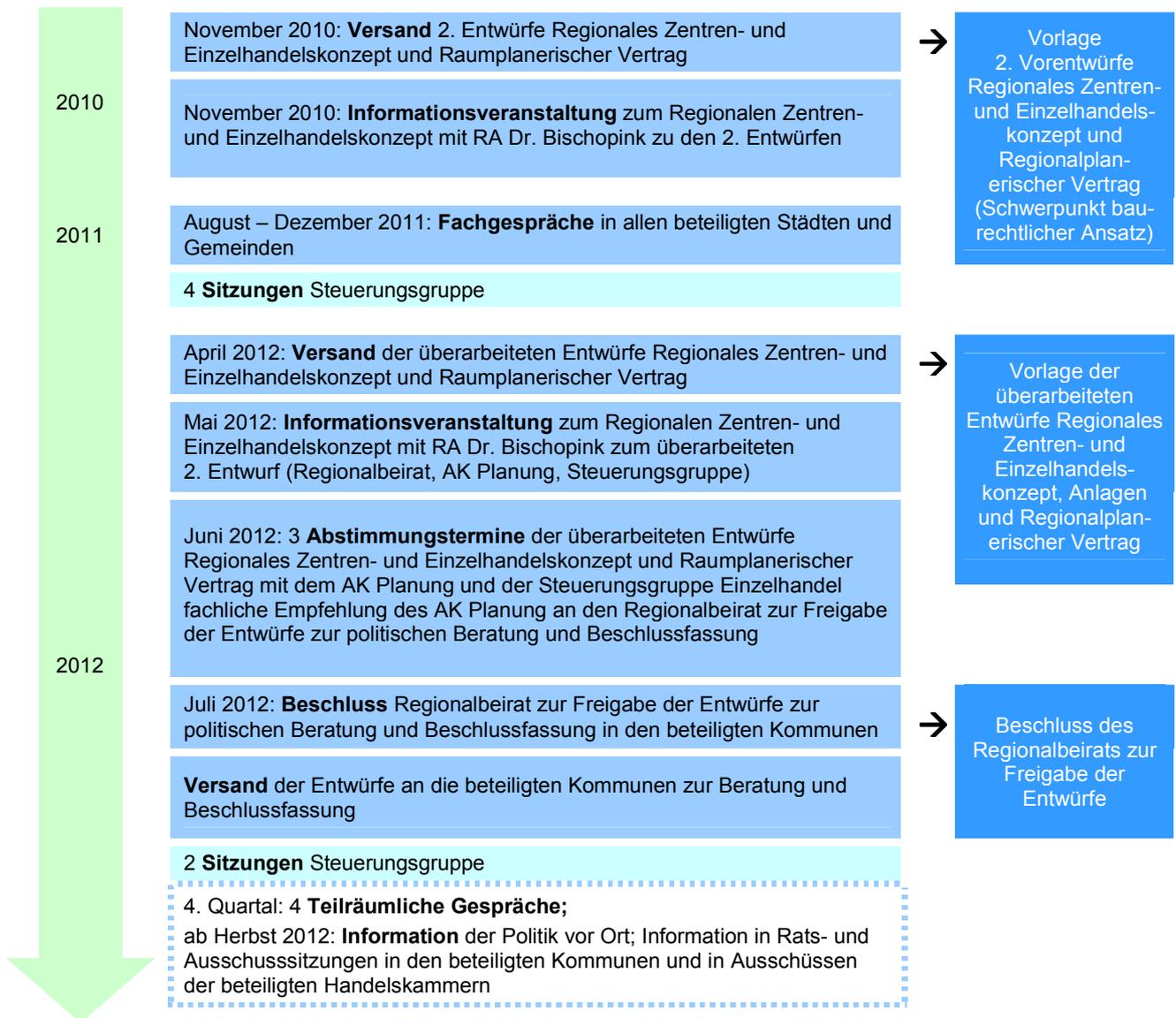
Anlage 2_2: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

Anlage 2_3: Anlagen A-E zum Regionalen Konzept:

- Anlage A: Regionale Sortimentsliste
- Anlage B: Zusammenstellung „Zentrale Versorgungsbereiche der Region“ (Standorttyp 1)
- Anlage C: Zusammenstellung „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (Standorttyp 3)
- Anlage D: Anforderung an Verträglichkeitsgutachten
- Anlage E: Finanzierung

Übersicht des regionalen Abstimmungsprozesses





Vorlage zur politischen Beratung

Raumplanerischer Vertrag
zum
Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

zwischen

den Gemeinden Berne, Dötlingen, Ganderkesee, Grasberg, Kirchlinteln, Lemwerder, Lilienthal, Flecken Ottersberg, Oyten, Ritterhude, Schwanewede, Stuhr, Weyhe und Worpswede,

den Samtgemeinden Bruchhausen-Vilsen, Hambergen, Harpstedt, Grafschaft Hoya und Thedinghausen,

den Städten Achim, Bassum, Bremen, Delmenhorst, Osterholz-Scharmbeck, Syke, Twistringen und Verden

- im Folgenden als Städte und Gemeinden bezeichnet -

den Landkreisen Diepholz, Oldenburg, Osterholz, Verden und Wesermarsch

- im Folgenden als Landkreise bezeichnet -

den Ländern Bremen und Niedersachsen

- im Folgenden als Länder bezeichnet -

und dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.

- im Folgenden als Kommunalverbund bezeichnet.

Präambel

Am 1. März 2005 haben Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise in der Region Bremen das Interkommunale Raumstrukturkonzept INTRA Region Bremen unterzeichnet.

Mit dem Beschluss haben sich diese Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise zu einem Leitbild konzentrierender Siedlungsentwicklung und einem Entwicklungskonzept verpflichtet, das die Grundlage für eine nachhaltige Stärkung der Region im Hinblick auf ihre nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit schafft. Die Kommunen haben beschlossen, die inhaltlichen Aussagen des INTRA zur Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung in der Region Bremen zum Orientierungsrahmen der eigenen Planungen auf kommunaler Ebene zu machen.

Mit diesem raumplanerischen Vertrag werden die Leitlinien des INTRA im Handlungsfeld „Regionale Zentren und großflächiger Einzelhandel“ für das Gebiet der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden Achim, Bassum, Berne, Bremen, Bruchhausen-Vilsen, Delmenhorst, Dötlingen, Ganderkesee, Grasberg, Hambergen, Harpstedt, Grafschaft Hoya, Hude, Kirchlinteln, Langwedel, Lemwerder, Lilienthal, Osterholz-Scharmbeck, Ottersberg, Oyten, Ritterhude, Schwanewede, Stuhr, Syke, Thedinghausen, Twistringen, Verden, Weyhe und Wörpswede konkretisiert. In diesem Rahmen werden erstmals wechselseitig verbindliche Ziele und Verfahren zur Steuerung von regionalen Entwicklungen vereinbart. Damit wird ein Beitrag für einen vertrauensvollen Umgang miteinander und für die Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit in der Region geleistet.

Durch den Staatsvertrag zu einer grenzüberschreitenden Raumordnung und Landesentwicklung haben sich die Länder Bremen und Niedersachsen 2009 als Träger der Landesplanung zu diesen Leitlinien bekannt und ausdrücklich ihre Bereitschaft zum Abschluss dieses Vertrags bekräftigt.

Mit diesem raumplanerischen Vertrag verfolgen die Vertragspartner die Zielsetzung, sich über die Einzelhandelssteuerung und Ansiedlungsregeln für alle Einzelhandels-großprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsflächen der Region Bremen zu verständigen. Dabei bleibt jedoch die kommunale Planungshoheit als Wesensbestandteil der Selbstverwaltungsgarantie im Sinne der Letztverantwortlichkeit der Gemeinden für die Bauleitplanung unangetastet.

Der verabredeten Zusammenarbeit der Vertragspartner liegt die Erkenntnis zugrunde, dass sich europäische Städte seit jeher durch ihre Nutzungsvielfalt und die damit verbundene Lebendigkeit auszeichnen, woran der Einzelhandel einen maßgeblichen Anteil hat. Die Verlagerung des Einzelhandels aus den Zentren und integrierten

Lagen der Städte und Gemeinden heraus führt zu einem deutlichen Attraktivitätsverlust dieser Bereiche. Außerdem wird zunehmend auch die Nahversorgung, insbesondere für Menschen ohne Kraftfahrzeug, gefährdet. Diese Problematik gewinnt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zunehmend an Bedeutung. Die Verlagerung des Handels auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte erhöht zudem das Verkehrsaufkommen sowie den Landschaftsverbrauch und führt damit zu einer Belastung der Umwelt.

Die Entwicklung des Einzelhandels in der Vergangenheit hat teilweise zu erheblichen negativen Auswirkungen geführt. Dies betrifft z.B.

- den starken Rückgang der wohnungsnahen Versorgung durch Geschäftsaufgaben kleinerer Läden,
- die Abnahme des Branchenmixes in den Zentren und daraus resultierende deutliche Attraktivitätsverluste,
- zunehmende Geschäftsleerstände mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild und auf die Bausubstanz,
- das Eindringen imageschädigender Nutzungen in die Zentren (z.B. Spielhallen etc.),
- die Entwertung von Investitionen, die in die Entwicklung und Sanierung von Zentren geflossen sind und
- negative Auswirkungen auf die Beschäftigtenzahl, da im großflächigen Einzelhandel bezogen auf Verkaufsfläche und Umsatz weniger Menschen beschäftigt sind, als im traditionellen Einzelhandel.

In der Erkenntnis dieser – nur beispielhaften – negativen Auswirkungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einschließlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen sowie des Umstandes, dass die Fernwirkungen bestimmter Einzelhandelsvorhaben über Gemeindegrenzen hinweg eine interkommunal abgestimmte Planung erfordern, vereinbaren die Vertragspartner Folgendes:

§ 1

Ziele und Inhalte des Vertrags

- (1) Ziel des Vertrags ist die Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der hierzu ergangenen ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung in den Städten und Gemeinden der gesamten Region Bremen, auch im Interesse einer verbrau-

chernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, sowie die Förderung ausgeglichener regionaler Versorgungsstrukturen.

Auf der Grundlage eines gemeinsamen Bekenntnisses zu dieser raumplanerischen Zielsetzung wollen die Vertragspartner die auch im Baugesetzbuch sowie in den Raumordnungsgesetzen und Raumordnungsplänen verankerten Verpflichtungen weitergehend ausgestalten und inhaltlich konkretisieren.

Dies betrifft insbesondere

- die Verpflichtung zur Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB),
- die Verpflichtung, Grundsätze der Raumordnung in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB),
- die Verpflichtung, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

und

- die Verpflichtung benachbarter Gemeinden, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 S. 1 BauGB), wobei sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen können (§ 2 Abs. 2 S. 2 BauGB).
- (2) Gegenstand des Vertrags sind daher gemeinsame Festlegungen von raumplanerischen Zielsetzungen zur Steuerung der großflächigen Einzelhandelsentwicklung sowie Regelungen zur interkommunalen und raumordnerischen Abstimmung und Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche in der Region Bremen.

§ 2

Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept

- (1) Die Städte und Gemeinden haben in ihren politischen Gremien den Beschluss gefasst, die Inhalte und Zielsetzungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts Region Bremen inklusive der räumlichen Abgrenzung ihrer "Zentralen Versorgungsbereiche der Region" ihrer zukünftigen städtebaulichen Konzeption zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen und bei

bauleitplanerischen Entscheidungen in ihre städtebauliche Abwägungsentscheidung einzustellen. Hinsichtlich der Samtgemeinden gilt dies für den Bereich der Flächennutzungsplanung.

- (2) Die Landkreise haben in ihren politischen Gremien den Beschluss gefasst, die Inhalte und Zielsetzungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts Region Bremen ihren zukünftigen raumordnerischen Konzeptionen und Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen.
- (3) Auf der Basis des Staatsvertrags zwischen dem Land Niedersachsen und der Freien Hansestadt Bremen zu einer grenzüberschreitenden Raumordnung und Landesentwicklung vom 05. Mai 2009 legen die Länder die Inhalte und Zielsetzungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts Region Bremen bei ihren raumordnerischen Konzeptionen und Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung in der Region Bremen zu Grunde.

Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept mit den Anlagen A-E ist diesem Vertrag als **Anlage** beigelegt.

§ 3

Kommunale Einzelhandelskonzepte

- (1) Die Städte und Gemeinden verpflichten sich, kommunale Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten und dabei die Inhalte des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen. In ihren kommunalen Einzelhandelskonzepten werden die Städte und Gemeinden insbesondere ihre zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional bestimmen. Weiter werden sie eine Liste der nach ihren konkreten örtlichen Verhältnissen zentrenrelevanten Sortimente erarbeiten und sich dabei an der regionalen Sortimentsliste orientieren. Für Grundzentren mit weniger als 20.000 Einwohnern ist es ausreichend, wenn ein solches kommunales Einzelhandelskonzept spätestens vorliegt, wenn die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts oder Nahversorgungsprojekts über 800 qm Verkaufsfläche oder entsprechende Ansiedlungsplanungen anstehen.
- (2) Die Landkreise und Länder werden auf die Erarbeitung kommunaler Einzelhandelskonzepte hinwirken und die Gemeinden und Städte bei der Erarbeitung beraten und unterstützen.
- (3) Die kommunalen Einzelhandelskonzepte sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte von den Städten und Gemeinden zu beschließen und dann bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11

BauGB). Dies umfasst auch die Pflicht, zu prüfen, ob es im Bereich bestehender Bauleitpläne oder im unbeplanten Innenbereich zur Umsetzung der Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzepts erforderlich ist, neu zu planen.

- (4) Die Städte und Gemeinden verpflichten sich, ihre kommunalen Einzelhandelskonzepte im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens in entsprechender Anwendung des § 2 Absatz 2 BauGB mit den Nachbarkommunen, dem jeweils zuständigen Landkreis und dem Kommunalverbund abzustimmen.

§ 4

Interkommunale Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben

- Moderationsverfahren -

- (1) Die Städte und Gemeinden verpflichten sich, neue Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens regional abzustimmen. Die Einzelheiten zu den Voraussetzungen, dem Ablauf und den Verfahrensbeteiligten des Moderationsverfahrens sind in dem als Anlage beigefügten Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (**Anlage**) geregelt.
- (2) Die Landkreise verpflichten sich, an dem Moderationsverfahren nach Maßgabe des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts teilzunehmen und das Moderationsverfahren für die raumordnerische Beurteilung aller in ihrem Gebiet anstehenden Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche innerhalb der Region Bremen zu nutzen.
- (3) Die Städte und Gemeinden verpflichten sich weiter, das Ergebnis des Moderationsverfahrens in ihre städtebauliche Abwägungsentscheidung einzustellen und das Ergebnis der Abwägung und der Umsetzung des Moderationsergebnisses dem Kommunalverbund mitzuteilen.
- (4) Die im Moderationsverfahren beteiligten Landkreise werden die Ergebnisse der Moderationsverfahren bei ihren Stellungnahmen als Träger öffentlicher Belange berücksichtigen sowie in ihren raumordnerischen Abwägungsentscheidungen einstellen.

§ 5

Verbindlichkeit

- (1) Den Vertragspartnern ist bewusst, dass ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB

nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Entsprechendes gilt für die Verpflichtung zur Nichtaufstellung eines Bebauungsplans. Auch die Verpflichtung zur Aufstellung oder Änderung von Raumordnungsplänen kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich allerdings, nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrags bestimmte Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche sowie städtebauliche Grundlagen zur Einzelhandelssteuerung miteinander abzustimmen, dabei die formulierten gemeinsamen raumplanerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen, das Ergebnis des Abstimmungsverfahrens in die jeweils eigenverantwortlich zu treffenden Abwägungsentscheidungen einzustellen und im Rahmen der Bauleitplanung ggf. das rechtlich zur Verfügung stehende Festsetzungsinstrumentarium zu nutzen, um die mit den gemeinsamen Zielsetzungen abgestimmte Planungsabsicht rechtssicher umzusetzen.

§ 6

Aufgaben des Kommunalverbunds

- (1) Der Kommunalverbund führt im Auftrag der kommunalen Vertragspartner das interkommunale Moderationsverfahren (IMAGE) entsprechend den Inhalten des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (**Anlage**) durch.
- (2) Der Kommunalverbund führt im Auftrag der Vertragspartner die laufende Evaluation der Moderationsverfahren einschließlich der Umsetzung der Moderationsergebnisse durch.
- (3) Der Kommunalverbund wird die Städte und Gemeinden bei der Erarbeitung der kommunalen Einzelhandelskonzepte auf Wunsch unterstützen und beraten. Die Städte und Gemeinden werden den Kommunalverbund an der Erarbeitung der kommunalen Einzelhandelskonzepte beteiligen und ihm die hierzu benötigten Informationen zur Verfügung stellen.

§ 7

Schriftform

- (1) Für diesen Vertrag gilt die Schriftform. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Das Schriftformerfordernis gilt auch für die Abbedingung dieser Vertragsklausel.
- (2) Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrags.

§ 8

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, soll dies die Wirksamkeit des Vertrags in seinen übrigen Bestandteilen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die den Zielsetzungen des Vertrags am besten entspricht.

§ 9

Inkrafttreten und Dauer des Vertrags

- (1) Dieser Vertrag tritt am Tag nach der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft.
- (2) Die Kündigung des Vertrags ist erstmals 5 Jahre nach Inkrafttreten des Vertrags möglich. Der Vertrag kann danach jeweils bis zum Ende eines Kalenderjahres zum Ablauf des übernächsten Kalenderjahres gekündigt werden. Die Kündigung ist schriftlich gegenüber den anderen Vertragsparteien über den Kommunalverbund zu erklären.
- (3) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass spätestens nach Ablauf von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Vertrags dieser im Hinblick auf die Erreichung der Ziele gem. § 1 umfassend zu überprüfen und ggf. anzupassen ist. Jährlich soll ein Erfahrungsaustausch über die Umsetzung des Vertrags stattfinden, auf dessen Grundlage bei Bedarf auch vor Ablauf des 5-Jahres-Zeitraums über mögliche Anpassungen verhandelt werden kann.

[Daten, Unterschriften]



Vorlage zur politischen
Beratung
Stand 10. Oktober 2012

Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.

Delmegarten 9

27749 Delmenhorst

+49 (0) 4221 9 81 24 0

www.kommunalverbund.de

Geschäftsführerin

Susanne Krebsler, krebsler@kommunalverbund.de

Projektmanagerin Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept

Jutta Diekmann, diekmann@kommunalverbund.de

Anlage zum Raumplanerischen Vertrag:

Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	4
1.1	Die Region Bremen.....	4
1.2	Raumordnung und Landesplanung.....	4
1.3	Zentralörtliche Funktion	5
2	Ziele zur regionalen Einzelhandelsentwicklung	6
3	Grundlagen zur Steuerung der regionalen Einzelhandelsentwicklung	7
3.1	Regionale Sortimentsliste	7
3.2	Regionales Standortkonzept.....	8
3.2.1	Regionale Standorttypen und zulässige Kernsortimente von Einzelhandelsprojekten.....	8
3.2.2	Regionale Ansiedlungsregeln	15
3.3	Sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand.....	15
3.4	Standorte mit bestehendem Planungsrecht.....	16
3.5	Standorte mit bestehendem Baurecht	16
3.6	Lokale Einzelhandelskonzepte	16
4	Moderationsverfahren IMAGE - Regionale Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten und großflächigen Einzelhandelsstandorten.....	18
4.1	Moderation - Ablaufschema	20
4.2	Verfahrensbeteiligte	21
4.3	Verfahrensablauf und Kommunikation	21
4.4	Inhalte der Moderation	21
4.4.1	Meldephase.....	21
4.4.2	Prüfphase.....	22
4.4.3	Moderationsphase.....	26
4.5	Verträglichkeitsgutachten.....	27
4.6	Regionale Abstimmung von Standortplanungen.....	27
4.7	Perspektive einer regionalen Einzelhandelssteuerung durch die Bauleitplanung ..	28
5	Träger des Moderationsverfahrens, der Evaluation und der Fortschreibung	30
6	Finanzierung	30

Quellenverzeichnis	31
Anlagen	33
Glossar	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Region Bremen	4
Abbildung 2: Übersicht zentralörtliche Funktion der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden	5
Abbildung 3: Moderationsablauf.....	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Versorgungsfunktion Standorttyp 1 „Zentrale Versorgungsbereiche der Region“ ...	9
Tabelle 2: Versorgungsfunktion Standorttyp 2 „Standort zur Nahversorgung“	12
Tabelle 3: Versorgungsfunktion Standorttyp 3 „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“	14
Tabelle 4: Ansiedlungsregeln	15
Tabelle 5: Erstbewertung großflächiger Vorhaben.....	22
Tabelle 6: Aufgreifschwelle für Einzelhandelsgroßprojekte in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ mit grund-, mittel- oder oberzentraler Bedeutung.....	24
Tabelle 7: Aufgreifschwelle für Einzelhandelsprojekte an „Standorten zur Nahversorgung“	24
Tabelle 8: Aufgreifschwelle für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“	25
Tabelle 9: Regionale Abstimmung von Standortplanungen	27

Vorwort

Die Sicherung und Stärkung lebendiger, attraktiver Zentren und Ortskerne gewinnt für Städte und Gemeinden und ihre Bewohner zunehmend an Bedeutung. Die Innenstädte und Ortskerne haben vielfältige Funktionen für das Zusammenleben: Menschen wohnen dort, sie arbeiten und kaufen ein, sie gehen in die Apotheke oder zum Arzt, sie treffen sich. Die Innenstädte und Ortskerne übernehmen damit eine Funktion als Marktplatz. Die Auswirkungen des demografischen Wandels verstärken die Bedeutung funktionierender Gemeindezentren und guter Versorgungsstrukturen. Geringere finanzielle Spielräume der Kommunen machen es erforderlich, noch stärker auf Nachhaltigkeit und den Nutzen öffentlicher (und privater) Investitionen für die Daseinsvorsorge zu achten und diese zu steuern.

Der Einzelhandel als Frequenzbringer leistet einen besonders wichtigen Beitrag zur Erfüllung der Funktionen von Innenstädten und Ortskernen. In den vergangenen Jahrzehnten ist viel Einzelhandel auf der „Grünen Wiese“ angesiedelt worden. Dadurch sind die Zentren und die Attraktivität der Städte und Gemeinden insgesamt beeinträchtigt worden – und sie sind weiter gefährdet. Im Jahr 2006 waren rund 30 % der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente in der Region Bremen an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass inzwischen die Zentren und Ortskerne und damit die Attraktivität der Städte und Gemeinden insgesamt gefährdet sind. Ferner wurden großflächige Einzelhandelsstandorte mit Angeboten der Nahversorgung losgelöst von Wohnstandorten geschaffen, wodurch vor allem in ländlichen Gegenden Versorgungsschwierigkeiten mit Gütern des täglichen Bedarfs entstehen. Konzentrationsprozesse im Einzelhandel dünnen die Versorgungsstrukturen weiter aus.

Hinzu kommt, dass der Einzelhandel stetig wachsende Flächenansprüche stellt: Die Verkaufsflächen der einzelnen Vorhaben steigen und der Konkurrenzdruck im Einzelhandel nimmt zu. Städtebaulich ungünstige Ansiedlungen aufgrund einseitiger unternehmerischer Argumente des Einzelhandels können über lange Zeiträume negativ auf die Nahversorgung der Bevölkerung und die Attraktivität der Ortskerne wirken. Eine nachträgliche Korrektur dieser Entwicklung wird für die Städte und Gemeinden aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen künftig schwieriger.

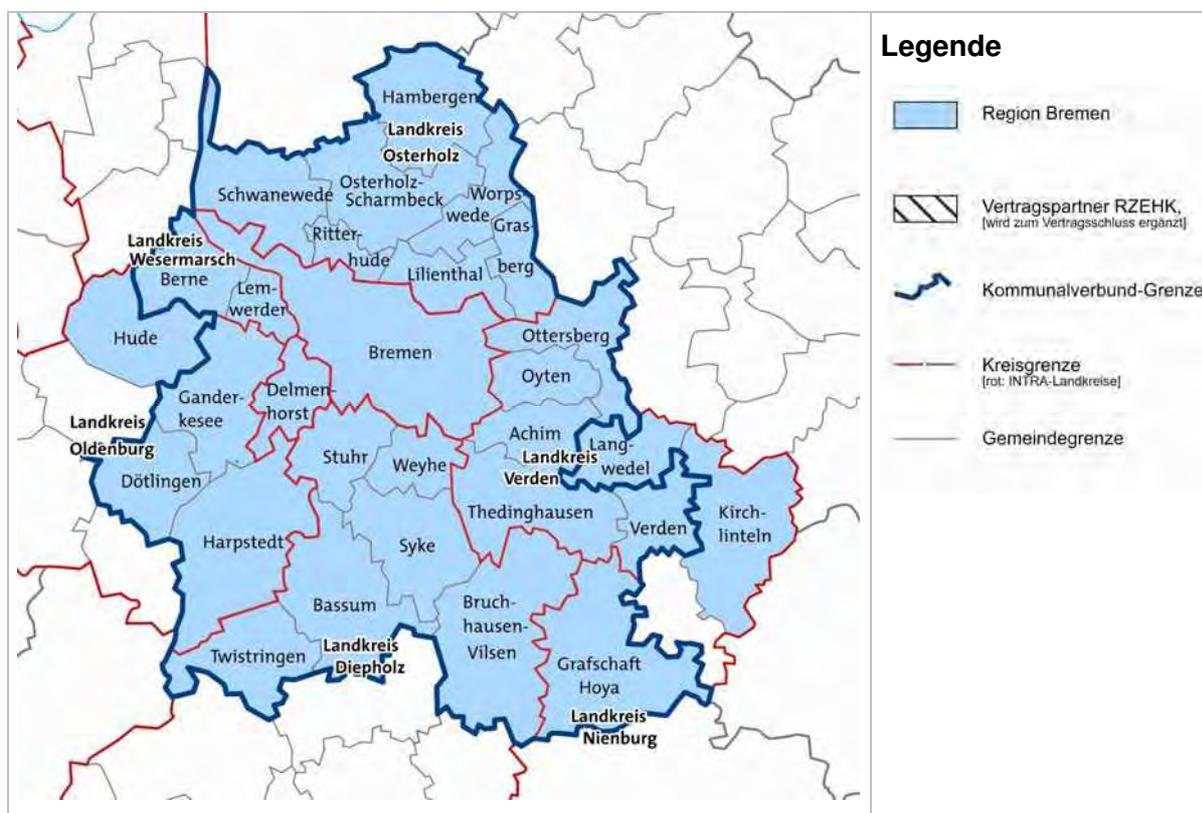
Prognosen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung ergeben, dass in der Region Bremen kaum noch Ansiedlungsspielraum für den Einzelhandel besteht. Jede Neuansiedlung hat eine Umverteilung von Kaufkraft und damit eventuell die Schließung von Betrieben an anderer Stelle zur Folge. Die geringen Entwicklungsspielräume sollen künftig zur Stärkung der Innenstädte und Ortskerne und zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung genutzt werden. Ob dies gelingt, hängt entscheidend davon ab, inwieweit die kommunalen Möglichkeiten zur aktiven räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung genutzt werden. Für eine langfristige Sicherung der Daseinsvorsorge müssen die Städte und Gemeinden nach einer gemeinsamen Strategie handeln. Diese Strategie soll im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept verabredet werden mit dem Ziel:

Ortskerne und Zentren stärken – verbrauchernahe Versorgung sichern!

1 Rahmenbedingungen

1.1 Die Region Bremen

Das Gebiet der Region Bremen im Sinne des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts umfasst die niedersächsischen Städte, Gemeinden und Samtgemeinden Achim, Bassum, Berne, Bruchhausen-Vilsen, Delmenhorst, Dötlingen, Ganderkesee, Grasberg, Hambergen, Harpstedt, Grafschaft Hoya, Kirchlinteln, Lemwerder, Lilienthal, Osterholz-Scharmbeck, Flecken Ottersberg, Oyten, Ritterhude, Schwanewede, Stuhr, Syke, Thedinghausen, Twistringen, Verden, Weyhe und Worpswede sowie die Stadtgemeinde Bremen.



Stand: 10. Oktober 2012

Abbildung 1: Übersicht Region Bremen

1.2 Raumordnung und Landesplanung

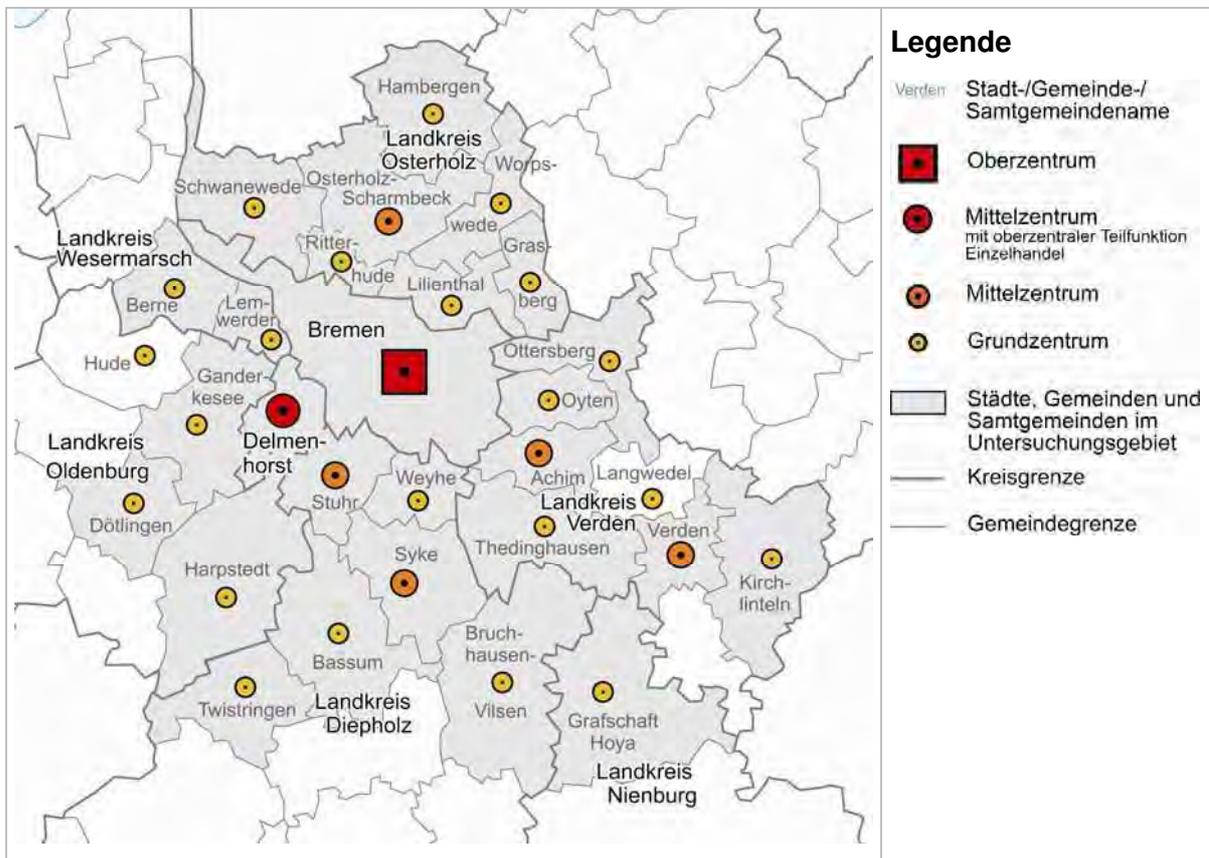
Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung¹ anzupassen (BauGB §1 Abs 4). Diese Ziele sind der kommunalen Bauleitplanung vorgelagert und im Rahmen ihrer Bindungswirkung der Entscheidungsbefugnis der Gemeinden entzogen.

¹ Ziele der Raumordnung Niedersachsen vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Kapitel 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur.

In Bremen liegen Ziele der Raumordnung noch nicht vor.

1.3 Zentralörtliche Funktion²

Die Städte, Gemeinden und Samtgemeinden in der Region Bremen haben folgende zentralörtliche Funktion:



Stand: 10. Oktober 2012

Abbildung 2: Übersicht zentralörtliche Funktion der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden

² Vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2008) sowie Staatsvertrag zwischen dem Land Niedersachsen und der Freien Hansestadt Bremen zu einer grenzüberschreitenden Raumordnung und Landesentwicklung (2009).

2 Ziele zur regionalen Einzelhandelsentwicklung

Die Region Bremen soll dauerhaft durch eine ausgeglichene regionale Raumentwicklung als attraktiver Wirtschaftsraum mit hoher Lebens- und Umweltqualität entwickelt und erhalten werden. Die Einzelhandelsausstrahlung der Region soll nachhaltig profiliert und gestärkt werden. Die regionale Einzelhandelsstruktur soll dezentral und konzentriert entwickelt werden. In der Gesamtregion sollen die Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Versorgungs- und kulturellen Funktionen der Innenstädte, Zentren und Ortskerne (zentrale Versorgungsbereiche) gestützt werden. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der regionalen Einzelhandelsstruktur in der Region Bremen sollen zu nachhaltigen Versorgungsstrukturen und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Durch eine aktive regionale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sollen die Gestaltungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden vor Ort gestärkt werden.

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.

Begriffsbestimmungen

„Einzelhandelsgroßprojekt“

Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche), die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb hervorrufen können.

„Nahversorgungsprojekt ab 800 qm Verkaufsfläche“

Der Begriff „Nahversorgungsprojekt ab 800 qm Verkaufsfläche“ umfasst großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO haben können.

3 Grundlagen zur Steuerung der regionalen Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten soll nur an städtebaulich und funktional geeigneten Standorten erfolgen und so ausgerichtet werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung langfristig erhalten und gestärkt werden. Grundlage für die Standortbestimmung sind die regionale Sortimentsliste und das regionale Standortkonzept.

3.1 Regionale Sortimentsliste

Mit der regionalen Sortimentsliste soll eine Grundlage für die Einstufung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsgroßprojekten in der Region geschaffen werden. Dazu ist es erforderlich, die Einzelhandelssortimente, die für die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne von Bedeutung sind, genauer zu bestimmen.

Künftig soll für die regionale Abstimmung neuer Einzelhandelgroßprojekte regionsweit eine einheitliche Sortimentsliste zugrunde gelegt werden, um gemeinsame Beurteilungskriterien und einen gleichartigen Umgang mit Ansiedlungsinteressen zu gewährleisten. Der Kriterienkatalog für die Zuordnung der Sortimente zur regionalen Sortimentsliste ist dem Anhang beigelegt (vgl. Anlage A).

In der regionalen Sortimentsliste werden die Einzelhandelssortimente folgendermaßen unterschieden:

- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch eine hohe Ausstrahlungskraft aus und bilden die Grundlage für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne („zentrale Versorgungsbereiche der Region“).
- Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente werden Waren des täglichen Bedarfs, die von großen Bevölkerungsteilen regelmäßig und in kurzen Zeitabständen gekauft werden, als nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmt.
- Nicht zentrenrelevante Sortimente definieren planungsrechtlich ein Warenangebot, das grundsätzlich auch außerhalb der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden kann, ohne deren Entwicklung negativ zu beeinflussen.

Damit die Sortimentsliste als planungsrechtliche Grundlage für die Bauleitplanung wirksam werden kann, verpflichten sich alle Städte und Gemeinden eigene, lokale Sortimentslisten zu verabschieden. Eine Grundlage dafür soll die regionale Sortimentsliste sein. Da die regionalen Ziele im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Zentren auch kommunale Ziele sind, dürften i.d.R. die lokalen Sortimentslisten weitgehend identisch mit der regionalen Sortimentsliste sein. Bei Abweichungen der lokalen von der regionalen Sortimentsliste oder Fehlen einer lokalen Sortimentsliste wird für die regionale Beurteilung und Abstimmung künftiger Vorhaben die regionale Sortimentsliste oder die Sortimentsliste betroffener benachbarter Kommunen zugrunde gelegt, wenn das jeweils relevante Sortiment in der regionalen oder einer benachbarten Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft ist. Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen innerhalb der Ansied-

lungskommune ist jeweils allein die lokale Sortimentsliste maßgeblich. Die Kommunen geben ihre lokalen Sortimentslisten dem Kommunalverbund bekannt.

3.2 Regionales Standortkonzept

Das Standortkonzept gilt nur für Einzelhandelsgroßprojekte. Es soll als abgestimmter Rahmen für Ansiedlungen und als Grundlage für die Moderation dieser Einzelhandelsprojekte genutzt werden.

Mit dem Standortkonzept sollen sogenannte Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung festgelegt werden. An Standorten außerhalb der Positivbereiche soll kein großflächiger Einzelhandel entwickelt werden.

Im Standortkonzept werden drei Standorttypen für die künftige Einzelhandelsentwicklung nach einheitlichen Kriterien definiert:

Standorttyp 1: „Zentraler Versorgungsbereich der Region“

Standorttyp 2: „Standort zur Nahversorgung“

Standorttyp 3: „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“.

Diesen Standorttypen werden im Folgenden jeweils die Einzelhandelssortimente und Größenordnungen zugeordnet, die an diesen Standorten angesiedelt werden können. Für die Einzelhandelsentwicklung und künftige Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten weisen die Standorte in den Städten und Gemeinden unterschiedliche Versorgungsfunktionen auf. Die Versorgungsfunktion wird durch die raumordnerischen Vorgaben bestimmt.

Die regionale Abstimmung von Größenordnung und Warensortiment von Einzelhandelsprojekten sowie von Randsortimenten regelt das Moderationsverfahren (vgl. Kapitel 4).

3.2.1 Regionale Standorttypen und zulässige Kernsortimente von Einzelhandelsprojekten

Entsprechend der Zielsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts definiert das Standortkonzept folgende Standorttypen:

3.2.1.1 Standorttyp 1: „Zentraler Versorgungsbereich der Region“

Als „zentraler Versorgungsbereich der Region“ werden regional abgestimmte Einzelhandelsinnenstädte, Einzelhandelsortskerne und in Bremen zusätzlich Einzelhandelsstadtteilzentren bezeichnet.³ Die „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ sollen ein

³ Jede Gemeinde hat mindestens einen „zentralen Versorgungsbereich der Region“. In einigen Gemeinden ist der Einzelhandelsortskern und damit „zentrale Versorgungsbereich der Region“ ein Nahversorgungszentrum. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten dient der Einzelhandelsortskern in diesen Fällen noch nicht einer gemeindeweiten Versorgung. Er soll allerdings eine Versorgungsfunktion im regionalen Versorgungsnetz erfüllen und zur Stärkung der raumplanerischen Funktionen des Ortes beitragen.

regionales Versorgungsnetz mit hierarchisch abgestuften Versorgungsfunktionen bilden. Im Sinne einer regionalen Strategie der dezentralen Konzentration sollen die Städte und Gemeinden in der Gesamtregion die Einzelhandelsfunktion ihrer Innenstädte und Ortskerne (in Bremen auch Stadtteilzentren) entsprechend ihrer Versorgungsfunktion sichern und stärken.

Im abgestimmten „zentralen Versorgungsbereich der Region“ sind grundsätzlich alle zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

Die abgestimmten „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ sind in Anlage B dargestellt. Die Städte und Gemeinden sollen die „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ als städtebauliche Planungsgrundlage einschließlich ihrer räumlichen Abgrenzung sowie funktionalen Aufgabenzuweisung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der hierzu ergangenen Rechtsprechung bestimmen. Die Abgrenzungen in Anlage B gelten als regional abgestimmt. Abschließend bedarf dies der kommunalpolitischen Beschlussfassung. Die von Städten und Gemeinden räumlich abgegrenzten und beschlossenen „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ genießen gemäß Baugesetzbuch und somit auch in der regionalen Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte einen besonderen Schutzstatus. Sie sind eine wichtige baurechtliche Grundlage, um die Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung steuern zu können.

Tabelle 1: Versorgungsfunktion „Zentrale Versorgungsbereiche der Region“

Zentrenhierarchie	Lage und Versorgungsfunktion Innenstadt- oder Ortszentrum, in Bremen auch Stadtteilzentrum	Einzugsbereich	
		Zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte	Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Oberzentrum	Hauptgeschäftsbereich, Lokale und regionale Bedeutung; Bedarfsgüter aller Sortimentsgruppen	Einzugsbereich gesamtes Stadtgebiet und sonstiger Verflechtungsbereich	Einzugsbereich gesamtes Stadtgebiet
Mittelzentrum	Hauptgeschäftsbereich, Lokale und regionale Bedeutung; Bedarfsgüter aller Sortimentsgruppen	Einzugsbereich gesamtes Stadtgebiet und sonstiger Verflechtungsbereich	Einzugsbereich gesamtes Stadt- bzw. Gemeindegebiet, in Bremen gesamter Stadtteil
Grundzentrum	Hauptgeschäftsbereich, Lokale Bedeutung; Bedarfsgüter des allgemeinen täglichen Grundbedarfs	Einzugsbereich Stadt- bzw. Gemeindegebiet ⁴	Einzugsbereich gesamtes Stadt- bzw. Gemeindegebiet, in Bremen gesamter Stadtteil

⁴ In den Gemeinden mit mehreren „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ (in Bremen auch Stadtteilzentren) wird jedem zentralen Versorgungsbereich ein Teil des Gemeindegebiets zugeordnet.

Begriffsbestimmung „zentraler Versorgungsbereich“

„Zentrale Versorgungsbereiche“ der Städte und Gemeinden (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, - 4 C 2/08 -) im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der hierzu ergangenen ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung sind die zentralen Einkaufs- und ggf. auch Dienstleistungsbereiche.

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind nach der hierzu ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung gekennzeichnet durch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, zumeist ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen, die eine Versorgungsfunktion für einen Einzugsbereich von städtebaulichem Gewicht und folglich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erfüllen. Der Begriff „zentral“ ist dabei nicht geografisch, sondern funktional zu verstehen. Wichtig für die Qualifizierung „zentraler Versorgungsbereiche“ ist auch, dass diese eine integrierte Lage aufweisen, mithin nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sind.

Voraussetzung für die Abgrenzung der Nahversorgungszentren ist dagegen ein vielfältiges Angebot im Bereich Nahversorgung, in der Regel ergänzende einzelhandelsnahe Dienstleistungen, eine integrierte Lage, mithin nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen, sowie eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Die Nahversorgungszentren genießen in der regionalen Abstimmung neuer Einzelhandelsvorhaben ebenfalls einen besonderen Schutzstatus nach § 2 Abs. 2 BauGB.

„Nach Sinn und Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Ob dies der Fall ist, hängt wiederum von Struktur und Größe der Gemeinde ab. Zutreffend geht das Oberverwaltungsgericht auch davon aus, dass ein zentraler Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB eine integrierte Lage voraussetzt. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.“ (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.12.2009, 4 C 2.08, Absatz 9)

3.2.1.2 Standorttyp 2: „Standort zur Nahversorgung“

Als „Standort zur Nahversorgung“ werden Einzelhandelsstandorte bezeichnet, die außerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ liegen und einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune dienen. Regionales Ziel ist es, gleichwertige Lebensbedingungen zu erhalten oder zu schaffen. Dazu sollen nahversorgungsrelevante Güter möglichst wohnortnah verfügbar sein.

Einzugsbereiche von Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche müssen auf die Versorgung der Standortkommune ausgerichtet sein. Nahversorgungsprojekte über 800 qm sollen sich nicht negativ auf vorhandene oder geplante Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen oder in der Standortkommune auswirken. Für diesen Standorttyp sind zugleich drei Kriterien maßgeblich:

- Das Kernsortiment ist nahversorgungsrelevant (mindestens 90 % der Verkaufsfläche weisen nahversorgungsrelevante Sortimente auf) und
- der Standort des Nahversorgungsprojekts weist eine integrierte Lage auf und
- das Einzugsgebiet des Nahversorgungsprojekts liegt innerhalb der Ansiedlungskommune. Überschreitet das Einzugsgebiet die Gemeinde-/ Stadtgrenze (mehr als 10 % des Umsatzes werden mit Kaufkraft von jenseits der Gemeinde-/Stadtgrenze erzielt), besteht ein erhöhter Abstimmungs- und Rechtfertigungsbedarf.

An „Standorten zur Nahversorgung“ sind nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

Tabelle 2: Versorgungsfunktion „Standort zur Nahversorgung“

Nahversorgungstyp	Funktion	Lagekriterien	Einzugsbereich	Städtebauliche Grundlagen
Nahversorgungszentrum (Sonstiger Zentraler Versorgungsbereich)	Zentrumsfunktion zur Sicherstellung einer funktionsgerechten Nahversorgung Bedeutung für einzelne Stadt-/Ortsbereiche, auch über den unmittelbaren Nahbereich hinaus Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten	Städtebaulich integrierte Lage, räumlich abgrenzbarer Bereich, umfasst neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen, Anbindung fußläufig und ÖPNV, für nicht motorisierte Kunden gut erreichbar	Einzugsbereich Stadt- oder Ortsteil	kommunales Nahversorgungskonzept
Wohnortbezogener Nahversorgungsstandort	Funktional und städtebaulich kein Zentrencharakter Bedeutung für umliegende Wohngebiete/ Nahbereich Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten	städtebaulich integrierte Lage, Wohnortbezug	Überwiegend fußläufiger Einzugsbereich umliegender Wohngebiete	Keine

Die Städte und Gemeinden können zur Sicherstellung eines gebündelten und konzentrierten Nahversorgungsangebots im Rahmen der kommunalen Planung (kommunale Einzelhandelskonzepte) Nahversorgungszentren⁵ von örtlicher Bedeutung als sonstige zentrale Versorgungsbereiche festlegen (vgl. S. 10, Begriffsbestimmung).

Zur Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist es erforderlich, dass Nahversorgungsnutzungen auch an solchen Standorten vorgehalten werden können, die nicht oder noch nicht den Anforderungen des Rechtsbegriffs „zentraler Versorgungsbereich“ genügen. Der Typus eines der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs kann häufig nicht mehr allein anhand der Großflächigkeit bestimmt werden (BVerwG 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Auch oberhalb der Regelgrenze der Großflächigkeit ist es möglich, dass solche Einzelhandelsbetriebe nur unwesentliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen verursachen. Dafür sind laut § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO bei der Prüfung insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und

⁵ In einigen Gemeinden, deren Einzelhandelsortskern im zentralen Ort den Status eines Nahversorgungszentrums hat, werden diese Nahversorgungszentren dem Standorttyp 1 „zentraler Versorgungsbereich der Region“ zugeordnet.

ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Einzelhandelsprojekte zur wohnortbezogenen Nahversorgung sollen Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet werden. Sie sollen somit einen überwiegend fußläufigen oder je nach Siedlungsdichte und -struktur im Einzelfall ggf. auch per Fahrrad erreichbaren Einzugsbereich aufweisen und so eine ortsteilbezogene Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren) auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen sichern. Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung haben nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

An wohnortbezogenen Nahversorgungsstandorten dient ein Einzelhandelsvorhaben dann der Nahversorgung, wenn zusätzlich zu den oben genannten Kriterien

- das Einzelhandelsvorhaben funktional und städtebaulich einer angrenzenden oder umgebenden Wohnbebauung zugeordnet ist und
- sein Umsatz überwiegend aus einem Einzugsgebiet erzielt wird, aus dem das Vorhaben zu Fuß (fußläufiges Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 1 km Luftlinie) und ggf. auch per Fahrrad (Fahrrad-Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 2 km Luftlinie) aufgesucht werden kann und
- sein Umsatz nur einen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft abschöpft (Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Einzugsgebiet bis maximal 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft⁶).

Die Ausgestaltung der gemeindlichen Nahversorgungsstrukturen ist Aufgabe der Städte und Gemeinden. Dazu wird den Städten und Gemeinden empfohlen, im kommunalen Einzelhandelskonzept die gemeindlichen Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage insbesondere Nahversorgungszentren zu bestimmen und ihnen die Versorgungsfunktion sowie das Einzugsgebiet innerhalb der Kommune zuzuordnen.

3.2.1.3 Standorttyp 3: „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“

Als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ werden Standorte bezeichnet, die außerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ liegen und von den Städten und Gemeinden (in Einzelhandelskonzepten) zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bestimmt werden.

Entwicklungen dieses Standorttyps sollen so ausgerichtet werden, dass sie die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung nicht beeinträchtigen.

⁶ Üblich und für städtische Gebiete angemessen ist eine maximal 35%ige sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung, da der Grundbedarf üblicherweise in mehreren Einzelhandelsbetrieben gedeckt wird. In dünner besiedelten Gebieten mit Lücken in den Versorgungsstrukturen kann eine maximal 50%ige sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung begründet sein.

Tabelle 3: Versorgungsfunktion „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“

Ergänzungsstandort	Funktion	Einzugsgebiet
Oberzentrum	Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Lokale und regionale Bedeutung; Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimentsgruppen	gesamtes Stadtgebiet und sonstiger Verflechtungsbereich
Mittelzentrum	Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Lokale und regionale Bedeutung; Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimentsgruppen	gesamtes Stadt- bzw. Gemeindegebiet und ggf. sonstiger Verflechtungsbereich
Grundzentrum	Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Lokale Bedeutung; Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimentsgruppen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs	gesamtes Stadt- bzw. Gemeindegebiet

Die „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sind in Niedersachsen gemäß Raumordnung auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lage⁷ an verkehrlich gut erreichbaren Standorten⁸ nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes⁹ zulässig. Durch eine Konzentration nicht zentrenrelevanter Angebote an Ergän-

⁷ Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr.

⁸ Die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes umfasst auch einen Anschluss an den ÖPNV.

⁹ Dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) zufolge ist der Begriff „zentrale Siedlungsgebiete“ mit dem § 2 Grundsatz Nr. 6 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) eingeführt. Laut NROG soll die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in der Regel auf die zentralen Siedlungsgebiete in den Gemeinden ausgerichtet werden. Dadurch sollen leistungsfähige Zentrale Orte gesichert und entwickelt und die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes, abgestuftes und tragfähiges Netz der städtischen und gemeindlichen Grundstrukturen geschaffen werden.

Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.

zungsstandorten können die Einzelhandelsausstrahlung gestärkt und Nutzungskonflikte verringert werden. Dies gilt insbesondere für Kommunen mit einer übergemeindlichen Versorgungsfunktion und einem größeren Ansiedlungsdruck, also den Ober- und Mittelzentren. Diesen Städten und Gemeinden wird daher empfohlen, die nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte räumlich zu bündeln, auf wenige Standorte zu konzentrieren und dazu bei Bedarf in der kommunalen Planung/im kommunalen Einzelhandelskonzept Ergänzungsstandorte festzulegen und regional abzustimmen. In Bremen und in Delmenhorst sind die Ergänzungsstandorte bereits im jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt.

3.2.2 Regionale Ansiedlungsregeln

Zusammenfassend gelten für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten folgende Ansiedlungsregeln:

Tabelle 4: Ansiedlungsregeln

Ansiedlungsregel 1	Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden.
Ansiedlungsregel 2	Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. Außerhalb können sie an „Standorten zur Nahversorgung“ angesiedelt werden.
Ansiedlungsregel 3	Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ sowie an „Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.

Die regionale Verträglichkeit der Dimension, des Warensortiments und der Randsortimente von Einzelhandelsgroßprojekten werden im Rahmen des Moderationsverfahrens geprüft und regional abgestimmt (vgl. Kapitel 4).

3.3 Sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand

Als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand“ werden vorhandene Einzelhandelsstandorte bezeichnet, die nicht unter die Standorttypen 1 bis 3 fallen, da sie

- entweder außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes liegen oder
- einen Verkaufsflächenumfang aufweisen, der nicht der zentralörtlichen Funktion des Standortes entspricht oder
- Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten umfassen, die erheblich über die Gemeinde hinaus wirken.

Ferner werden vorhandene Einzelhandelsstandorte als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand“ bezeichnet, wenn sie Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten oder erheblichen zentrenrelevanten Randsortimenten umfassen, es sei denn, sie sind als Ergänzungsstandort festgelegt worden.

Für die „sonstigen großflächigen Einzelhandelsstandorte im Bestand“ werden vom Kommunalverbund mit den Gemeinden und Städten im Rahmen der Umsetzung des regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts intern räumliche Abgrenzungen abgestimmt und zusammengestellt.

Veränderungen von „sonstigen großflächigen Einzelhandelsstandorten im Bestand“ sind im Sinne des regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts dann möglich, wenn sie die Ziele des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts fördern und dazu beitragen, bestehende negative Auswirkungen zu verringern. So ist z. B. bei Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Nutzungsänderung von zentrenrelevanten in nicht zentrenrelevante Sortimente möglich. Weiteres regelt das Moderationsverfahren (vgl. Kapitel 4).

3.4 Standorte mit bestehendem Planungsrecht

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne nach § 30 BauGB ermöglichen teilweise Einzelhandelsgroßprojekte, die nicht mit dem hier dargestellten Standortkonzept übereinstimmen. Entsprechendes gilt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Rahmen der Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts sollen diese Bebauungspläne sowie die betroffenen unbeplanten Innenbereiche an das Standortkonzept angepasst werden. Dadurch sollen Entwicklungen, die die zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung schwächen, vermieden werden. Mit einer solchen Anpassung bzw. Überplanung soll auch verhindert werden, dass brachgefallene Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Einzelhandelsanbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten nachgenutzt werden.

Bei derartigen Einzelhandelsgroßprojekten, für die bereits ein bauaufsichtliches Zulassungsverfahren eingeleitet worden ist und die auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts genehmigungsfähig sind, fordert der Kommunalverbund die Ansiedlungsgemeinde auf zu prüfen, einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu fassen, um von den Plansicherungsinstrumenten (§§ 14 ff. BauGB) Gebrauch zu machen.

3.5 Standorte mit bestehendem Baurecht

Bestehende, ausgenutzte Baurechte genießen in der Regel Bestandsschutz. Werden Einzelhandelsnutzungen aufgegeben, muss einzelfallbezogen entschieden werden, wann aufgrund der Dauer der Nutzungsunterbrechung die Baugenehmigung erloschen ist. Bei der Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts sollen diese Standorte ebenfalls an das Standortkonzept angepasst bzw. überplant werden.

3.6 Lokale Einzelhandelskonzepte

Eine wesentliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in der Region bilden die Einzelhandelskonzepte der Städte und Gemeinden. Sie können die Wirkung und Umset-

zung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts fördern. Daher verpflichten sich alle Städte und Gemeinden, 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.

4 Moderationsverfahren IMAGE¹⁰ - Regionale Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten und großflächigen Einzelhandelsstandorten

Das Moderationsverfahren gilt für alle Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten sowie Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche. Ein Ziel ist dabei, regional unbedenkliche Einzelhandelsprojekte möglichst frühzeitig zu erkennen und eine zügige regionale Abstimmung herbeizuführen.

Mit dem Moderationsverfahren sollen die Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts sowie eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Städte und Gemeinden sowie die Landkreise unterstützt werden. Die regionale Abstimmung von Vorhaben soll beschleunigt, interkommunale Ansiedlungskonflikte verringert und die Planungs- und Investitionssicherheit in den Kommunen gefördert werden.

Das Moderationsverfahren soll den planungs- und baurechtlichen Verfahren vorgeschaltet werden.

Auch die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten innerhalb eines bestehenden Planungsrechts wird moderiert. Ergibt sich innerhalb des Moderationsverfahrens, dass eine Verhinderung des Einzelhandelsvorhabens mit den Mitteln des Planungsrechts Entschädigungsansprüche nach sich zieht, ist dieses bereits in der Prüfphase in das Verfahren einzubeziehen. Entschädigungsansprüche sind bei der Empfehlung des Moderationsausschusses zu berücksichtigen.

Im Moderationsverfahren werden alle Einzelhandelsgroßprojekte sowie Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche auf ihre Vereinbarkeit mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept geprüft. Für jeden Standorttyp sind im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept, angelehnt an die zentralörtliche Versorgungsfunktion und Einwohnerzahl, Aufgreifschwelle und Prüfkriterien festgelegt worden. Weitere Kriterien für die Moderation sind im Einzelfall die Reichweite des Verflechtungsbereichs, der bereits vorhandene Einzelhandelsbesatz und Entwicklungserfordernisse der Ansiedlungskommune.

Die Ergebnisse des Moderationsverfahrens sollen in die städtebauliche Abwägungsentscheidung eingestellt und weiteren Planungen in den Kommunen zugrunde gelegt werden.

¹⁰ Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Begriffsbestimmung „Verkaufsfläche“

Als „Verkaufsfläche“ gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Einpackzone, Standflächen für Warenträger, Gänge, Windfang, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der „Verkaufsfläche“ zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen. In die „Verkaufsfläche“ einzubeziehen sind mithin alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur „Verkaufsfläche“ gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Auch Testflächen zum Ausprobieren der Waren als Teil des Verkaufsvorgangs zählen zu den Verkaufsflächen

4.1 Moderation - Ablaufschema

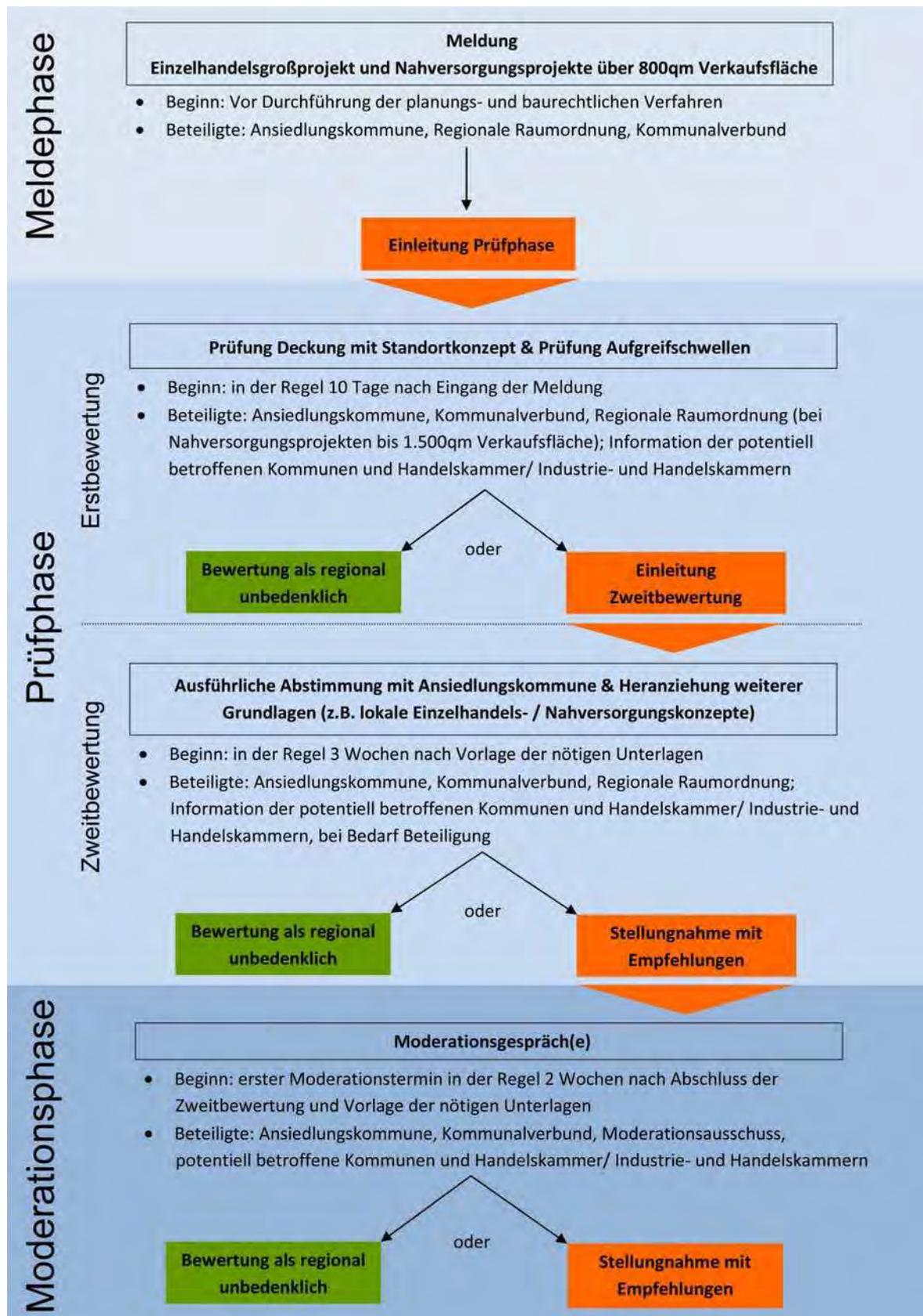


Abbildung 3: Moderationsablauf

4.2 Verfahrensbeteiligte

Verfahrensbeteiligte sind neben der Ansiedlungsgemeinde alle anderen Städte und Gemeinden sowie die Landkreise im Bereich des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts, die nach Lage, Größe und Sortiment des neuen Vorhabens potenziell von den Auswirkungen betroffen sind, außerdem ein Moderationsausschuss.

Der Moderationsausschuss moderiert das Vorhaben und ist in der Sache allein zuständig für die Bewertung des Vorhabens und die Vorbereitung der Inhalte von Empfehlungen. Der Moderationsausschuss umfasst ein Mitglied des Vorstands (mindestens), die Geschäftsführung des Kommunalverbunds, eine/n Vertreter/in der jeweils zuständigen Industrie- und Handelskammer und eine/n Vertreter/in des jeweils zuständigen Landkreises.

Alle anderen Beteiligten können im Rahmen des Verfahrens Meinungen und Standpunkte zum Vorhaben abgeben. Die Argumente fließen in die Bewertung ein.

Über die Ergebnisse der Prüfphase werden potenziell betroffene Städte, Gemeinden, Landkreise und Industrie- und Handelskammern informiert. In der Moderationsphase und bei Bedarf auch schon in der Prüfphase werden sie beteiligt. Auf Grund dieser Einbeziehung weiterer Beteiligter können im Rahmen der Moderation bereits viele Fragen, die in einem formellen Beteiligungsverfahren ohnehin gestellt würden, beantwortet werden.

Träger des Moderationsverfahrens ist der Kommunalverbund.

4.3 Verfahrensablauf und Kommunikation

Der Kommunalverbund gestaltet den Verfahrensablauf. Er übermittelt den Teilnehmern der Zweitbewertung und der Moderationsphase den Verfahrensverlauf, bei Bedarf Stellungnahmen und Zwischenergebnisse sowie das Endergebnis in schriftlicher Form und gewährleistet die Transparenz des Verfahrens für alle Beteiligten.

In der Moderationsphase werden direkte Abstimmungsgespräche geführt. Die Zweitbewertung kann auch ausschließlich schriftlich erfolgen.

Der Kommunalverbund, vertreten durch die Geschäftsführung, teilt das Ergebnis (Stellungnahme mit Empfehlungen) der Zweitbewertung der Ansiedlungskommune schriftlich mit.

Die Moderationsphase wird mit einer Stellungnahme des Kommunalverbunds mit Empfehlungen des Moderationsausschusses abgeschlossen. Der Kommunalverbund, vertreten durch ein Mitglied des vertretungsberechtigten Vorstands, teilt das Ergebnis der Moderationsphase der Ansiedlungskommune und allen Moderationsbeteiligten mit.

4.4 Inhalte der Moderation

4.4.1 Meldephase

Die Ansiedlungskommunen melden an den Kommunalverbund alle Vorhaben und Planungen, die Einzelhandelsgroßprojekte oder Nahversorgungsprojekte über 800 qm

Verkaufsfläche betreffen. Soweit einem Landkreis ein Ansiedlungsvorhaben in seinem Gebiet bekannt wird, bei dem die Ansiedlungskommune in der Region Bremen liegt, aber nicht Vertragspartnerin des raumplanerischen Vertrages ist, meldet dieser die entsprechende Planung an den Kommunalverbund. Maßgeblich ist jeweils die Verkaufsflächen-größe des Gesamtvorhabens und nicht nur die einer etwaigen Erweiterung. Eine Über-sicht der Meldeunterlagen stellt der Kommunalverbund zusammen.

4.4.2 Prüfphase

Der Kommunalverbund gleicht als Träger des Moderationsverfahrens in der Prüfphase die Einzelhandelsprojekte hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Vereinbarkeit mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen ab.

Die Erstbewertung von Nahversorgungsprojekten bis 1.500 qm führt die zuständige Raumordnungsbehörde durch und meldet das Ergebnis an den Kommunalverbund.

Die Prüfphase gliedert sich in eine Erstbewertung und bei Bedarf in eine Zweitbewertung.

4.4.2.1 Erstbewertung

Einzelhandelsgroßprojekte werden in der Erstbewertung zunächst geprüft, ob sie dem Standortkonzept des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts grundsätzlich entsprechen. Im Moderationsverfahren wird abhängig von der Ausrichtung im Kernsorti-ment zwischen Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten, mit nahversorgungsrelevan-ten Sortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Als Grund-lage dient auch die regionale Sortimentslist (vgl. Anlage A).

Ist das Vorhaben aufgrund seiner Lage gemäß Standortkonzept generell zulässig, erfolgt eine Prüfung der standortgerechten Dimension anhand von Aufgreifschwelen.

Tabelle 5: Erstbewertung großflächiger Vorhaben

Standorttyp bzw. Einzelhandelsstandorte	Sortimentsgruppe		
	Nahrungs- und Genussmittel/nahversorgungsrelevant	Sonstige zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Zentrale Versorgungsbereiche der Region	+	+	+
Standorte zur Nahversorgung	+	-	-
Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte*	-	-	+
Sonstige großflächige Einzelhandelsstandorte im Bestand	-	-	+/-

+ = zulässig, wenn standortgerechte Dimension

+/- = unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, standortgerechte Dimension

- = nicht zulässig

* = innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes gemäss Raumordnung

Aufgreifschwellen der Erstbewertung nach Standorttyp

Mit den Aufgreifschwellen des Moderationsverfahrens werden aus regionaler Betrachtung Grenzen festgesetzt, deren Überschreitung erwarten lassen, dass die Dimension eines Einzelhandelsprojekts regional bedenklich ist.¹¹ Die Aufgreifschwellen richten sich nach der Versorgungsfunktion, also der zentralörtlichen Einordnung der Stadt/Gemeinde (in Bremen auch des Stadtteils) und dem Standorttyp, sowie der Einwohnerzahl und den geplanten Sortimenten. Die Aufgreifschwellen berücksichtigen auch den Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche.¹² Sie wirken nicht als Ausschlussgrenze von Vorhaben und Planungen.

Werden die Aufgreifschwellen unterschritten, wird das Vorhaben als regional unbedenklich eingestuft und gilt regional als abgestimmt. Werden die Aufgreifschwellen erreicht oder überschritten, wird eine regionale Bedeutung erwartet und die Zweitbewertung eingeleitet.

Als Ausnahme können vom Kommunalverbund auch Einzelhandelsprojekte unterhalb der Aufgreifschwellen aufgegriffen werden, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung einer betroffenen Gemeinde zu erwarten ist oder eine Gemeinde oder ein Landkreis dies beantragt.

¹¹ Die Aufgreifschwellen gelten nicht für die innergemeindliche Bewertung. Diese ist nicht Gegenstand des Moderationsverfahrens.

¹² Dies führt letztendlich zu der Staffelung der Aufgreifschwellen zwischen Bremen, Delmenhorst, Vegesack und den übrigen Mittelzentren.

➤ **Standorttyp 1: „zentraler Versorgungsbereich der Region“**

Tabelle 6: Aufgreifschwelle für Einzelhandelsgroßprojekte in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ mit grund-, mittel- oder oberzentraler Bedeutung

Standorte im „zentralen Versorgungsbereich der Region“	Nahversorgungsrelevante Sortimente qm Verkaufsfläche	Sonstige zentrenrelevante Sortimente qm Verkaufsfläche	Nicht zentrenrelevante Sortimente qm Verkaufsfläche
Innenstadt Bremen - Oberzentrum	5.000	20.000	20.000
Innenstadt Delmenhorst - Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel	4.000	6.000	15.000
Veegesack - besonderes Stadtteilzentrum Bremen-Nord	3.000	3.000	10.000
Mittelzentrum < 50.000 EW	2.000	2.000	5.000
Grundzentrum > 20.000 EW	2.000	800	2.500
Grundzentrum > 10.000 EW	1.500	800	2.500
Grundzentrum < 10.000 EW	800	800	800

➤ **Standorttyp 2: „Standort zur Nahversorgung“**

Tabelle 7: Aufgreifschwelle für Einzelhandelsprojekte an „Standorten zur Nahversorgung“

Standorte zur Nahversorgung	Nahversorgungsrelevante Sortimente qm Verkaufsfläche	Prüfung der Nahversorgungsfunktion anhand der Kriterien des Standorttyps 2 des Standortkonzepts	Sonstige Sortimente
alle Standorte zur Nahversorgung	800-1.500	ausschließlich durch die zuständige Raumordnung	maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche
	ab 1.500	durch den Kommunalverbund	

➤ Standorttyp 3 „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“

Tabelle 8: Aufreißschwellen für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“

Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte	Nicht zentrenrelevante Sortimente qm Verkaufsfläche	Zentrenrelevante Randsortimente
Bremen - Oberzentrum	10.000	maximal 10 %, höchstens jedoch 800 qm der Gesamtverkaufsfläche
Delmenhorst - Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel	7.000	
Mittelzentrum < 50.000 EW	5.000	
Grundzentrum > 10.000 EW	2.500	
Grundzentrum < 10.000 EW	800	

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind in Niedersachsen gemäß Raumordnung maximal bis 10 %, höchstens 800 qm der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Für Bremen gibt es bisher keine raumordnerischen Festlegungen zu Obergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente. Im „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept“ der Stadtgemeinde Bremen wird eine Begrenzung auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 2.500 qm genannt (für Betriebe ab 8.000 qm Verkaufsfläche relevant). Insgesamt umfassen die Randsortimente definitionsgemäß eine untergeordnete Fläche und müssen von ihrer Art dem Kernsortiment branchentypisch zugeordnet sein.

„Sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand“

Alle Entwicklungen an „sonstigen großflächigen Einzelhandelsstandorten im Bestand“ sind Gegenstand einer Moderation. Erstrebenswert ist, dass der betroffene Standort überplant wird und im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung am Bestand bzw. am Ergebnis der Moderation orientierte Verkaufsflächenbeschränkungen vorgesehen werden.

An „sonstigen großflächigen Einzelhandelsstandorten im Bestand“ können Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Rahmen einer inneren Umstrukturierung bei gleichzeitiger Aufgabe anderer zentrenrelevanter oder nicht zentrenrelevanter Sortimente regional unbedenklich sein. Möglich können dementsprechend sein

- die Umnutzung zentrenrelevanter in nicht zentrenrelevante Sortimente,
- die Umnutzung nicht zentrenrelevanter in andere nicht zentrenrelevante Sortimente.

Wird während der Erstbewertung erwartet, dass das Vorhaben regional bedenklich sein könnte, führt der Kommunalverbund die Zweitbewertung durch.

4.4.2.2 Zweitbewertung

Ziel der Zweitbewertung ist es, durch Abstimmungsgespräche mit der Ansiedlungskommune eine Anpassung des Vorhabens zu erreichen, so dass es als regional unbedenklich eingestuft werden kann, z.B. durch Änderung der Dimension des Planvorhabens bzw. Änderung des Standortes.

Ergebnis der Zweitbewertung kann auch sein, dass das Vorhaben trotz einer Überschreitung der Aufgreifschwelle als regional unbedenklich eingestuft wird, z.B. bei

- geringfügiger Erweiterung eines bestehenden Betriebs,
- geringfügiger Überschreitung der Aufgreifschwelle eines Vorhabens, durch das die Ansiedlungskommune eine geringe Ausstrahlung eines zentralen Versorgungsbereichs zu stärken beabsichtigt,
- Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen auf Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Sofern im Rahmen der Zweitbewertung keine Einstufung des Vorhabens als regional unbedenklich erzielt werden kann, leitet der Kommunalverbund die Moderationsphase ein.

4.4.3 Moderationsphase

Ziel der Moderationsphase ist es, ausführlich die Wirkungen des Einzelhandelsprojekts auf die regionalen Versorgungsstrukturen zu analysieren und regional abzustimmen.

Die Moderationsphase kann die regionale Unbedenklichkeit von Vorhaben ergeben. Oder sie kann zum Ergebnis führen, dass ein Vorhaben mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die regionalen Versorgungsstrukturen erwarten lässt. In diesem Fall wird regional eine Anpassung oder Ablehnung des Einzelhandelsprojekts formuliert.

Wenn im Moderationsverfahren erheblichere lokale Auswirkungen erkannt werden, die die Versorgungsfunktion der Ansiedlungskommune, insbesondere ihres zentralen Versor-

gungsbereichs, nachhaltig schwächen können, kann die Empfehlung um eine entsprechende Anregung ergänzt werden. Ansonsten sind Auswirkungen von Einzelhandelsprojekten auf die Ansiedlungskommune selbst nicht Gegenstand der Moderation.

4.5 Verträglichkeitsgutachten

Bei Bedarf wird ein Gutachter herangezogen. Dies kann in der Moderationsphase erfolgen, bei Bedarf aber auch bereits im Rahmen der Zweitbewertung. Die Prüfung eines Einzelhandelsprojekts durch einen Gutachter erfolgt in Form eines Verträglichkeitsgutachtens gemäß der im Pflichtenheft formulierten Anforderungen (vgl. Anlage D). Der Gutachter wird von der Ansiedlungskommune und dem Kommunalverbund in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Landkreis einvernehmlich - und für jedes Planvorhaben neu - bestimmt. Zur Beschleunigung der formellen Abstimmungsverfahren sollen die Prüf- und Diskussionsinhalte der Moderationsstufe qualitativ und in ihrer Bearbeitungstiefe als Teil des im kommunalen Bauleitplanverfahren notwendigen und zu erarbeitenden Abwägungsmaterials sowie als Teil der für die raumordnerische Beurteilung erforderlichen Unterlagen behandelt werden. Das hat den Vorteil, dass künftig nur ein einziges Verträglichkeitsgutachten im Rahmen des Moderationsverfahrens benötigt wird. Im Bauleitplanverfahren und im Rahmen der Raumordnung ist dann für die Ansiedlungskommune keine erneute Untersuchung der Verträglichkeit erforderlich. Weitere Regelungen zur Vergabe und Bearbeitung von Verträglichkeitsgutachten werden in der Anlage D ausgeführt.

4.6 Regionale Abstimmung von Standortplanungen

Neben Einzelhandelsgroßprojekten sollen auch Veränderungen des Standorttyps „zentraler Versorgungsbereich der Region“ sowie Entwicklungen am Standorttyp „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ regional abgestimmt werden.

Hinweis: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche örtlicher Bedeutung (Standorttyp 2) werden nicht im Rahmen des Moderationsverfahrens regional abgestimmt. Dieses soll vielmehr im Rahmen der interkommunalen Abstimmung von lokalen Einzelhandelskonzepten unter Einbeziehung des Kommunalverbunds erfolgen.

Tabelle 9: Regionale Abstimmung von Standortplanungen

Standort	Regionaler Abstimmungsbedarf/ Moderation
Zentrale Versorgungsbereiche der Region (Standorttyp 1)	Erweiterungen und Neuplanungen
Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Standorttyp 3)	Erweiterungen und Neuplanungen

➤ **Erweiterung bestehender oder Schaffung neuer „zentraler Versorgungsbereiche der Region“**

Alle Vorhaben und Maßnahmen zur Änderung bestehender oder Schaffung neuer „zentraler Versorgungsbereiche der Region“ (Standorttyp 1) sollen regional abgestimmt werden. Grundlage für die regionale Abstimmung ist die Zusammenstellung der Abgrenzungen der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept in der Anlage B. Die Erweiterung oder Planung eines zentralen Versorgungsbereichs wird in der Prüfphase hinsichtlich folgender Kriterien geprüft

- Einhaltung der Lagevoraussetzungen, d. h. städtebaulich integrierter Bereich, der unmittelbar an einen bestehenden zentralen Versorgungsbereich anschließt,
- Einhaltung der Maßstäblichkeit bei der Dimensionierung des Entwicklungsbereichs in Verhältnis zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich,
- begründete planerische Zielvorstellungen zur beabsichtigten Erweiterung, auf Grundlage oder im Rahmen eines verbindlich beschlossenen Rahmenplans und/oder eines verbindlichen städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB,
- (Zukünftige) funktional-städtebauliche Anbindung des Entwicklungsbereichs an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich.

Fällt das Ergebnis der Prüfung durch den Moderationsausschuss in allen Teilbereichen positiv aus, wird der zentrale Versorgungsbereich vom Kommunalverbund in entsprechender Form in die Anlagen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts eingetragen.

Werden ein oder mehrere der o. g. Kriterien nicht eingehalten, leitet der Kommunalverbund ein Moderationsverfahren ein.

➤ **Änderung bestehender oder Schaffung neuer „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“**

Alle Vorhaben und Maßnahmen zur Erweiterung bestehender oder Schaffung neuer „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sollen gesamtregional abgestimmt werden. Dies kann auch im Rahmen der gesamtregionalen Abstimmung von lokalen Einzelhandelskonzepten erfolgen (vgl. Kapitel 3.6).

4.7 Perspektive einer regionalen Einzelhandelssteuerung durch die Bauleitplanung

Die Steuerung des Einzelhandels ist eine wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung. Dies ergibt sich bereits aus dem Baugesetzbuch (§ 1 BauGB). Ein langfristiges Ziel ist es daher, regionale Grundlagen zu schaffen, die eine zukünftige, von gegenseitigem Vertrauen geprägte Steuerung des Einzelhandels in der Region durch die Bauleitplanung fördern. Diese regionalen Grundlagen umfassen die Ziele, Methoden und Verfahren des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts einschließlich des IMAGE-Moderationsverfahrens.

Wenn die regionalen Grundlagen zum integralen Bestandteil der Bauleitplanung werden, kann ein eigenständiges Moderationsverfahren in bestimmten Fällen auf Antrag durch einen einstimmigen Beschluss des Moderationsausschusses ausgesetzt und eine entsprechende Vereinbarung mit der plangebenden Stadt oder Gemeinde geschlossen werden. Dadurch können Planungs- und Abstimmungsprozesse vereinfacht und gestärkt werden. In jedem Fall bleibt die Meldephase des Moderationsverfahrens erhalten.

An die betreffenden Bauleitpläne sind hohe Anforderungen zu stellen. Folgende Qualitäten müssen mindestens erfüllt werden:

- Festsetzungen im Einklang mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept von Verkaufsflächenobergrenzen, zulässigen Sortimenten und zulässigen Anlagentypen.
- Beteiligung bei der Aufstellung dieser Bebauungspläne (mindestens gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) der betroffenen Nachbargemeinden und Nachbarstädte, des jeweils zuständigen Landkreises und der betroffenen Nachbarlandkreise, der Fachverbände des Einzelhandels (IHK und Einzelhandelsverband) und des Kommunalverbunds.
- Einzelhandelsuntersuchung mit einvernehmlicher Entscheidung über die Vergabe durch den Kommunalverbund, den zuständigen Landkreis und die plangebende Stadt oder Gemeinde.
- Prüfung nach Ablauf von 7 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans von der plangebenden Gemeinde, dem zuständigen Landkreis und dem Kommunalverbund, ob im lokalen und regionalen Interesse eine Planänderung erforderlich wird.

Nach In-Kraft-Treten des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts soll für diese Perspektive der regionalen Einzelhandelssteuerung durch die Bauleitplanung mit Priorität ein konkretes Verfahren einschließlich der erforderlichen Kriterien erarbeitet und regional abgestimmt werden, so dass spätestens zur Evaluierung nach 5 Jahren – möglichst schon frühzeitiger – dieses Verfahren angewendet werden kann. Das Verfahren kann nach Zustimmung des Regionalbeirates in Kraft treten und ist ggf. Bestandteil der Evaluation.

5 Träger des Moderationsverfahrens, der Evaluation und der Fortschreibung

Die Städte und Gemeinden sowie die Landkreise beauftragen als kommunale Vertragspartner den Kommunalverbund als Träger des Moderationsverfahrens.

Die Städte und Gemeinden sowie die Landkreise beauftragen den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. mit der Durchführung der Evaluation und Fortschreibung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts.

Damit werden dem Kommunalverbund folgende Aufgaben übertragen:

- Durchführung der Moderation nach den Regeln des Moderationsverfahrens
- Dokumentation der Meldungen, Prüfungen, Moderationen
- Prüfung der Umsetzung der Moderationsergebnisse
- Bei Bedarf Erstellung von Berichten
- Prüfung der Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts und Bericht an die Vertragspartner spätestens nach Ablauf von fünf Jahren
- Aktualisierung und Fortschreibung bei Bedarf

6 Finanzierung

Die weiteren Regelungen zur Finanzierung werden in der Anlage E ausgeführt.

Quellenverzeichnis

Ergebnisse der Gremiensitzungen im Kommunalverbund: Arbeitsgruppe Steuerungsgruppe Einzelhandel, AK Planung, Regionalbeirat, 2006 - 2012

Gutachterbericht zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept, Dr. Acocella, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 2008

IMAGE – Moderationsverfahren im Kommunalverbund einschließlich turnusmäßiger Bestandsaktualisierungen, seit 1997

INTRA Region Bremen – Interkommunales Raumstrukturkonzept Region Bremen, Endbericht, 2004; INTRA-Beschluss, 2005; Bestätigt durch den Beschluss zur Weiterentwicklung Kommunalverbund, 2011

Kommunale Einzelhandelskonzepte beteiligter Städte, Gemeinden und Samtgemeinden

Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, 2009

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2008

Staatsvertrag zwischen dem Land Niedersachsen und der Freien Hansestadt Bremen zu einer grenzüberschreitenden Raumordnung und Landesentwicklung, 2009

Stellungnahmen der beteiligten Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landreise zu den Grundlagen und Vorentwürfen Raumplanerischer Vertrag und Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept einschließlich Anlagen, 2006 - 2012

Stellungnahmen der beteiligten Industrie- und Handelskammern zu den Grundlagen und Vorentwürfen Raumplanerischer Vertrag und Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept einschließlich Anlagen, 2006 - 2012

Vertragsentwurf und Stellungnahmen zur rechtlichen Prüfung der Vorentwürfe Raumplanerischer Vertrag sowie Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept einschließlich Anlagen, Dr. Bischopink, Baumeister Rechtsanwälte, Münster, 2010 bis 2012

Anlagen

Anlage A: Regionale Sortimentsliste

Anlage B: Zusammenstellung „zentrale Versorgungsbereiche der Region“ (Standorttyp 1)

Anlage C: Zusammenstellung „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (Standorttyp 3)

Anlage D: Anforderungen an Verträglichkeitsgutachten

Anlage E: Finanzierung

Glossar

Anlage A: Regionale Sortimentsliste

1. Übersicht: Regionale Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch 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 -rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren
Musikalien
Nähmaschinen
Optik und Akustik
Sanitätswaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte
Tonträger
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
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 (inkl. Büromöbel)
Pflanzen und -gefäße
Rollläden und Markisen
Werkzeuge

2. Kriterien für die Zuordnung der Sortimente

Um die Einzelhandelsentwicklung im Sinne einer Stärkung der Ortskerne und Zentren steuern zu können, müssen die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente bestimmt werden. Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente werden die Waren des täglichen Bedarfs, die von großen Bevölkerungsteilen regelmäßig und in kurzen Zeitabständen gekauft werden, als nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmt. Diese nahversorgungsrelevanten Sortimente können für eine wohnortbezogene Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche den Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet werden.

Folgende Kriterien wurden für die Einstufung der Zentrenrelevanz von Sortimenten im Gutachterbericht zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Kriterien für die Zuordnung der Sortimente

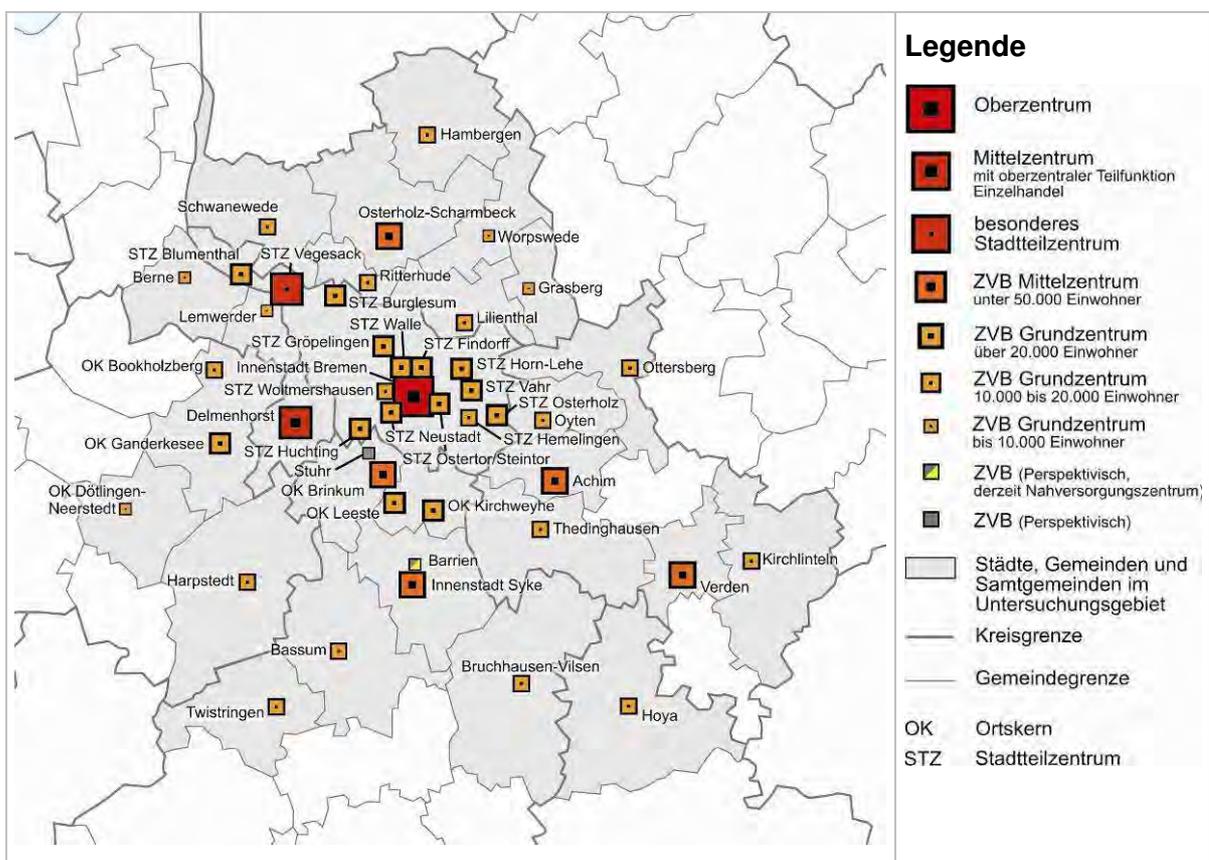
Zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Zentrenrelevant sind Sortimente, die</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ täglich oder wöchentlich oder monatlich nachgefragt werden – kurz- und mittelfristiger Bedarf, ▪ eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen – z.B. als Frequenzbringer, ▪ vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“), ▪ einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind, ▪ für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind, ▪ in der Innenstadt und den Ortszentren (zentralen Versorgungsbereichen) am stärksten vertreten sind. 	<p>Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die zentralen Lagen nicht prägen, ▪ auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe), ▪ auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel), ▪ eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<p>Von den zentrenrelevanten Sortimenten sind diejenigen Sortimente nahversorgungsrelevant, die</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ täglich nachgefragt werden, ▪ für die Funktionalität von Nahversorgungszentren/ -standorten von Bedeutung sind. 	

(Gutachterbericht zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept; Dr. Acocella, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Lörach, 2008)

Anlage B: Zusammenstellung „zentrale Versorgungsbereiche der Region“ (Standorttyp 1)

1 Übersicht „zentrale Versorgungsbereiche der Region“

Die in den folgenden Übersichten und Abbildungen dargestellten Abgrenzungen der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ gelten als regional abgestimmt. Änderungen und Neuplanungen sind im Rahmen einer Moderation regional abzustimmen. Änderungen von „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ und Neuplanungen werden den Übersichten hinzugefügt und allen beteiligten Kommunen bekannt gemacht.



Stand: 10. Oktober 2012

Abbildung 1: Übersicht „zentrale Versorgungsbereiche der Region“

2 Übersichtstabelle „zentrale Versorgungsbereiche der Region“

Regionale Abstufung der Versorgungsfunktion	Stadt, Gemeinde, Samtgemeinde	Zentraler Versorgungsbereich der Region
Oberzentrum	Bremen	Innenstadt Bremen
Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel	Delmenhorst	Innenstadt Delmenhorst
besonderes Stadtteilzentrum Bremen-Nord	Bremen	Stadtteilzentrum Vegesack
ZVB Mittelzentrum unter 50.000 Einwohner	Achim	Innenstadt Achim
	Osterholz-Scharmbeck	Innenstadt Osterholz-Scharmbeck
	Stuhr	Ortskern Brinkum
	Syke	Innenstadt Syke
	Verden	Innenstadt Verden
ZVB Grundzentrum über 20.000 Einwohner	Bremen	Stadtteilzentrum Blumenthal
	Bremen	Stadtteilzentrum Burglesum
	Bremen	Stadtteilzentrum Findorff
	Bremen	Stadtteilzentrum Gröpelingen
	Bremen	Stadtteilzentrum Horn-Lehe
	Bremen	Stadtteilzentrum Huchting
	Bremen	Stadtteilzentrum Neustadt
	Bremen	Stadtteilzentrum Osterholz
	Bremen	Stadtteilzentrum Ostertor/ Steintor
	Bremen	Stadtteilzentrum Vahr
	Bremen	Stadtteilzentrum Walle
	Ganderkesee	Ortskern Ganderkesee
	Weyhe	Ortskern Kirchweyhe, Ortskern Leeste
	ZVB Grundzentrum 10.000 bis 20.000 Einwohner	Bassum
Bremen		Stadtteilzentrum Hemelingen
Bremen		Stadtteilzentrum Woltmershausen
Bruchhausen-Vilsen		Ortskern Bruchhausen-Vilsen
Ganderkesee		Ortskern Bookholzberg
Hambergen		Ortskern Hambergen
Harpstedt		Ortskern Harpstedt
Hoya		Ortskern Hoya
Kirchlinteln		Ortskern Kirchlinteln
Lilienthal		Ortskern Lilienthal
Ottersberg		Ortskern Ottersberg
Oyten		Ortskern Oyten
Ritterhude		Ortskern Ritterhude
Schwanewede		Ortskern Schwanewede
Thedinghausen		Ortskern Thedinghausen
Twistringen		Innenstadt Twistringen
ZVB Grundzentrum bis 10.000 Einwohner	Berne	Ortskern Berne
	Dötlingen	Ortskern Neerstedt
	Grasberg	Ortskern Grasberg
	Lemwerder	Ortskern Lemwerder
	Worpswede	Ortskern Worpswede

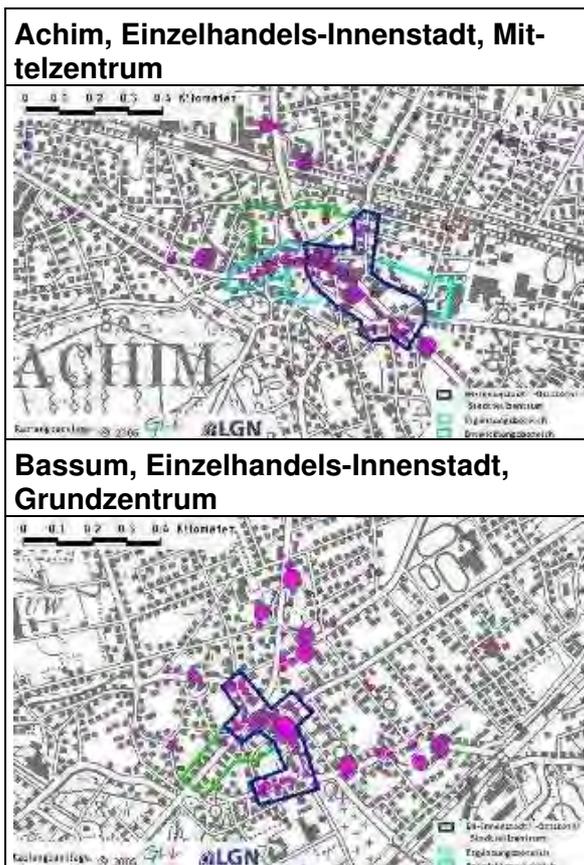
In einigen Gemeinden ist der „zentrale Versorgungsbereich der Region“ ein Nahversorgungszentrum. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten dient der Einzelhandelsortskern im zentralen Ort in diesen Fällen noch nicht einer gemeindeweiten Versorgung. Er soll allerdings eine Versorgungsfunktion im regionalen Versorgungsnetz erfüllen und zur Stärkung der raumplanerischen Funktionen des Ortskernes beitragen.

Die parzellenscharfe Abgrenzung sowie die funktionale Aufgabenzuweisung der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der hierzu ergangenen ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung bestimmen die Städte und Gemeinden in kommunalen Einzelhandelskonzepten.

In folgenden Ortskernen ist die Entwicklung weiterer „zentraler Versorgungsbereiche der Region“ geplant. Sie sind daher perspektivisch als Entwicklungsbereiche dargestellt:

Gemeinde Stuhr	Ortsteil Stuhr
Stadt Syke	Ortsteil Barrien

3 Abgrenzungen der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“



Legende:

- EH-Innenstadt/ -Ortskern/ -Stadtteilzentrum
- Ergänzungsbereich
- Entwicklungsbereich

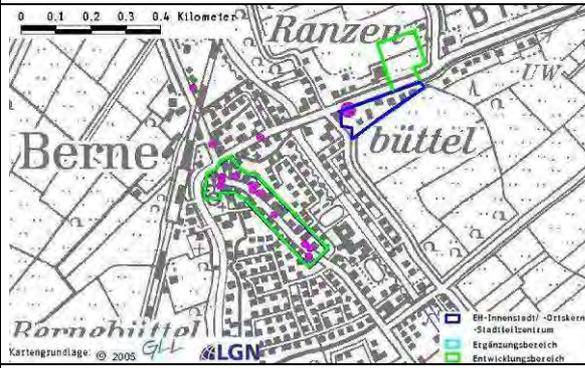
Erläuterung:

Die Abgrenzungen der Einzelhandels-Innenstadt, des Einzelhandels-Ortskerns, in Bremen des Einzelhandels-Stadtteilzentrums sowie der Ergänzungsbereiche sind Bestandteil des „zentralen Versorgungsbereichs der Region“.

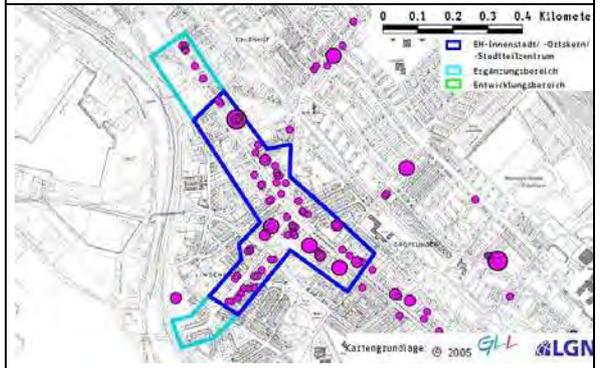
Die Abgrenzungen der Entwicklungsbereiche (in grün dargestellt) sind nicht Bestandteil des „zentralen Versorgungsbereichs der Region“.

Die Punkte geben die Lage von Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage der Bestandsaufnahme 2006 wieder.

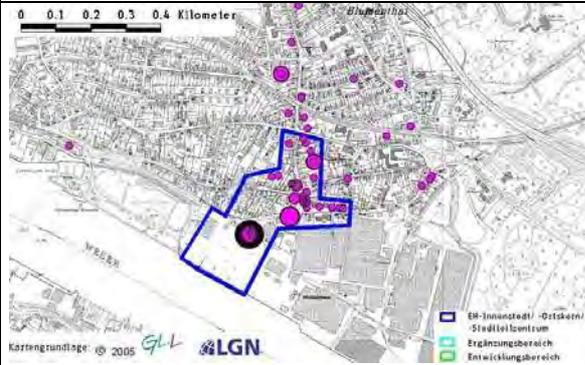
Berne, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



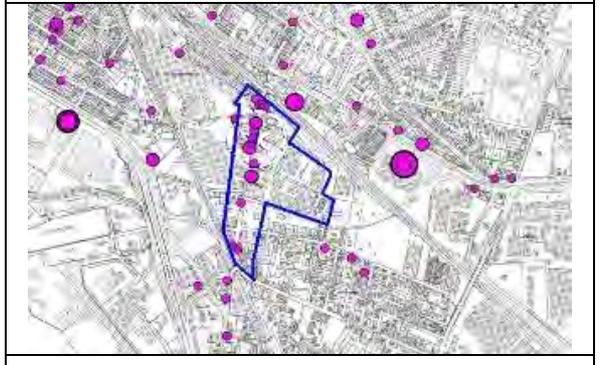
Bremen-Gröpelingen, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



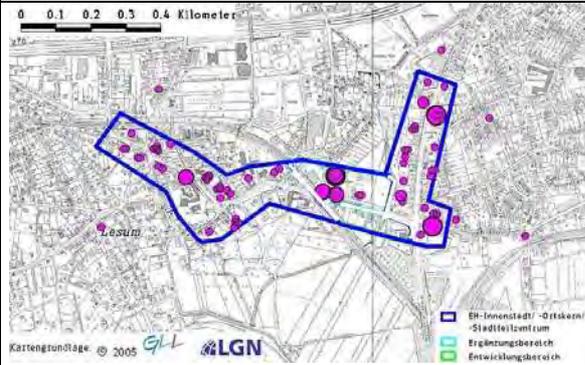
Bremen-Blumenthal, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



Bremen-Hemelingen, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



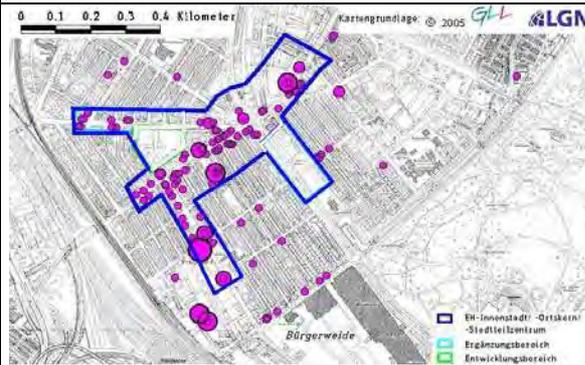
Bremen-Burglesum, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



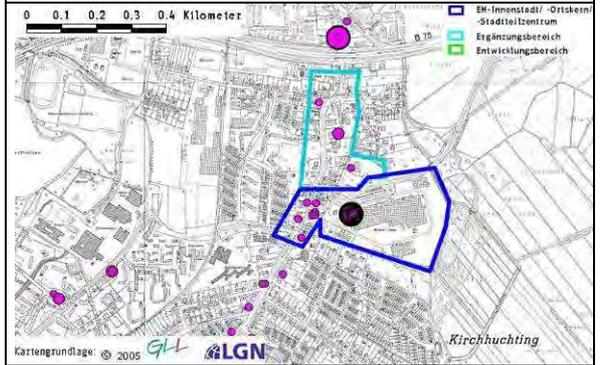
Bremen-Horn-Lehe, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



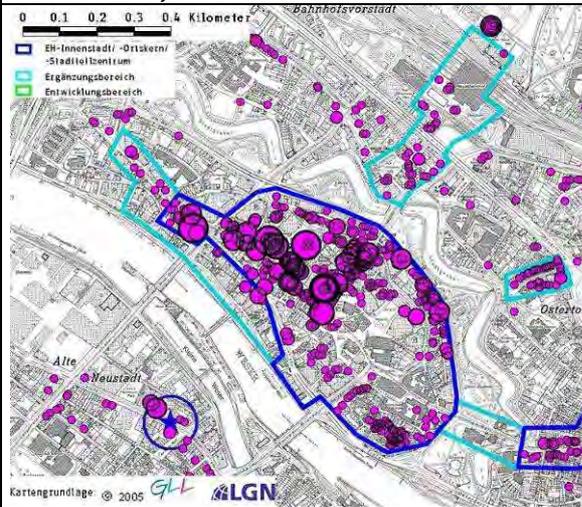
Bremen-Findorff, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



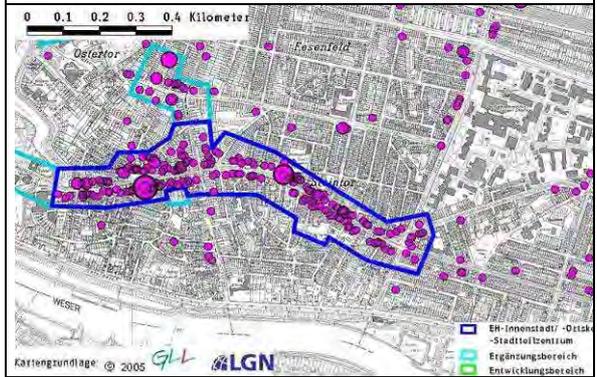
Bremen-Huchting, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



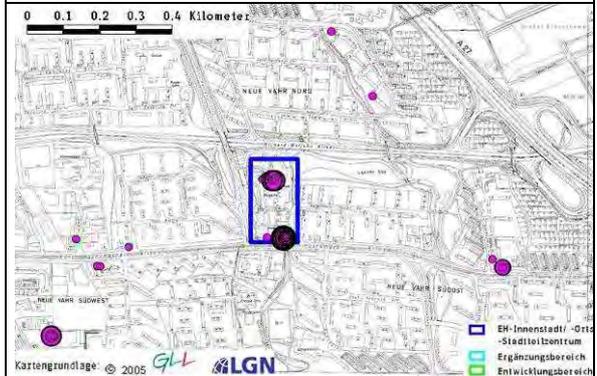
Bremen-Innenstadt, Einzelhandels-Innenstadt, Oberzentrum



Bremen-Ostertor/Steintor (Viertel), Einzelhandels-Stadtteilzentrum



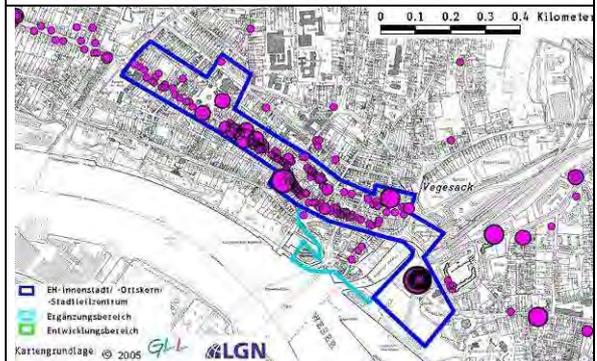
Bremen-Vahr, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



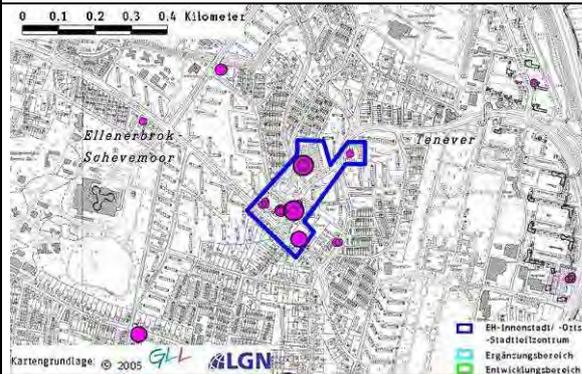
Bremen-Neustadt, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



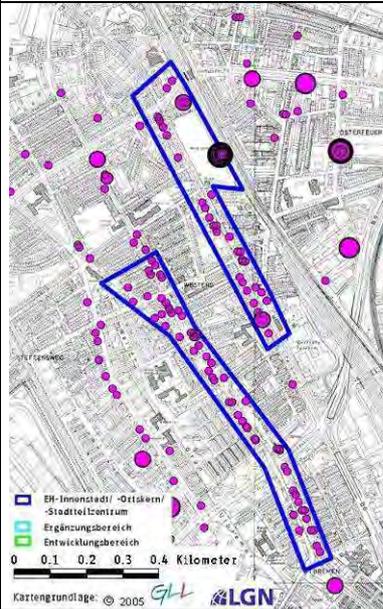
Bremen-„Zentrum Vegesack“, besonderes Einzelhandels-Stadtteilzentrum Bremen-Nord



Bremen-Osterholz, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



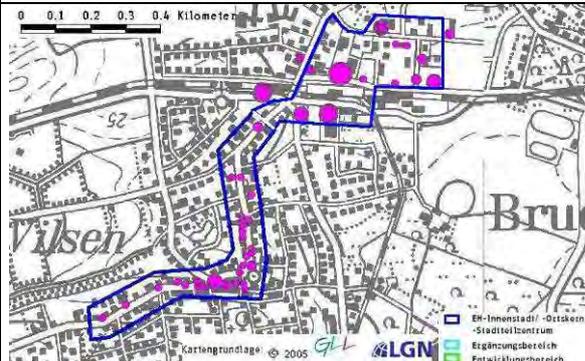
Bremen-Walle, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



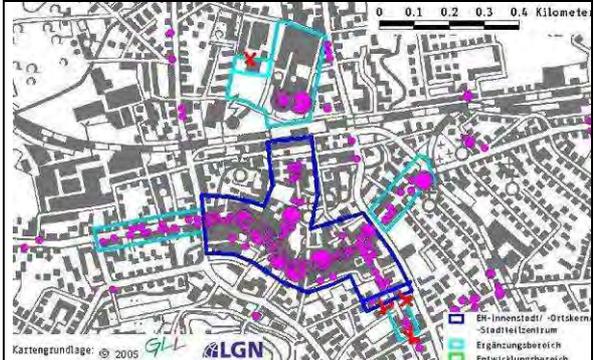
Bremen-Woltmershausen, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



Bruchhausen-Vilsen, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



Delmenhorst, Einzelhandels-Innenstadt, Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel



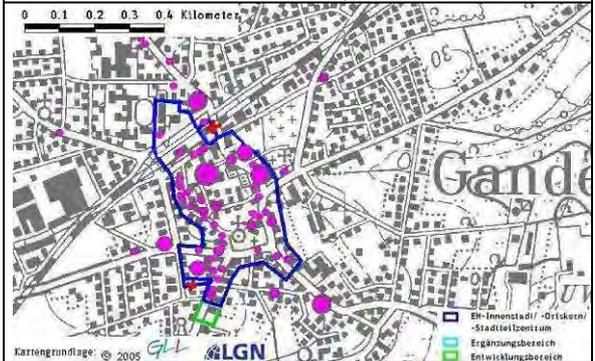
Dötlingen, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



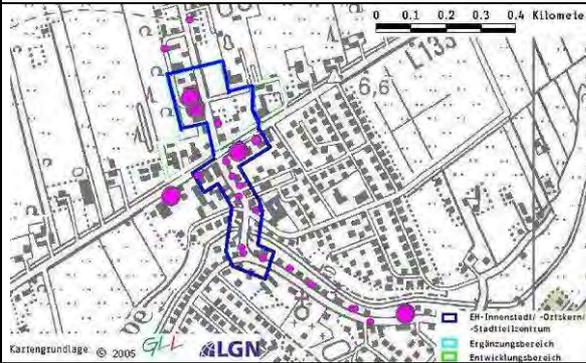
Ganderkese – Ortsteil Bookholzberg, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



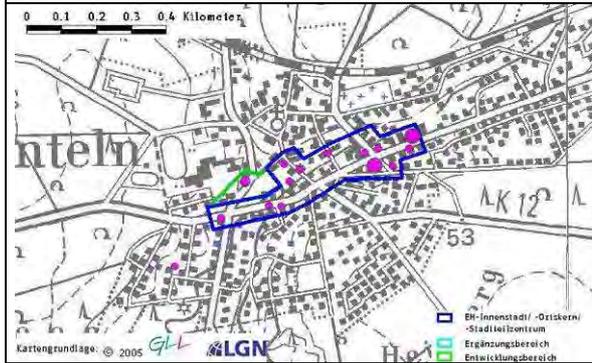
Ganderkese – Ortsteil Ganderkese, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



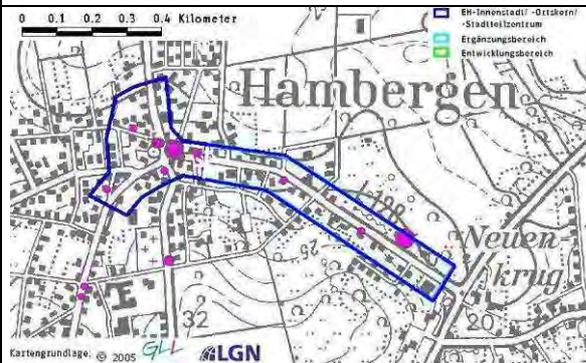
Grasberg, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



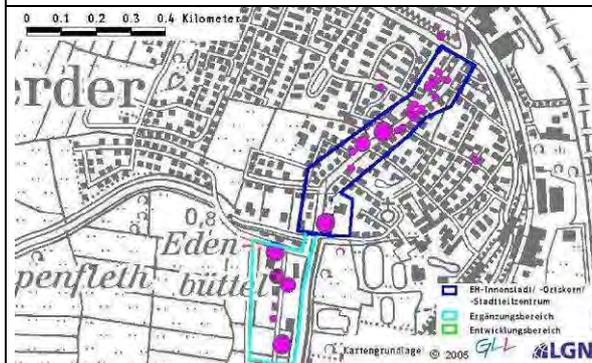
Kirchlinteln, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



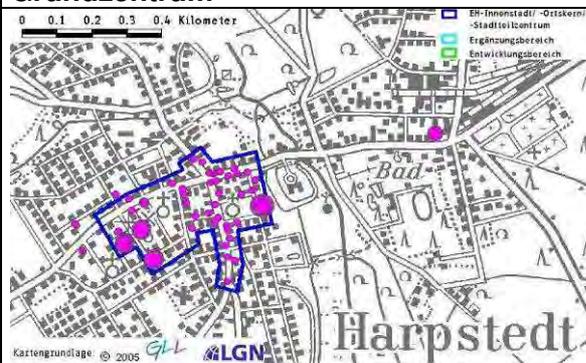
Hambergen, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



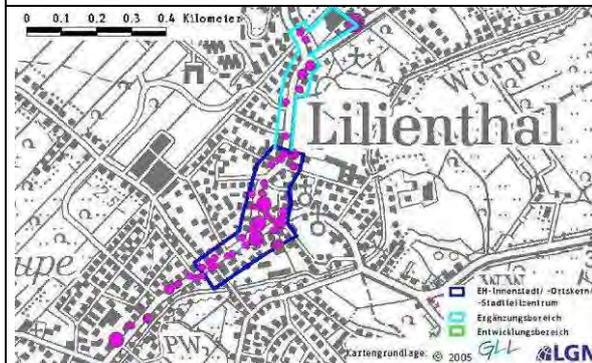
Lemwerder, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



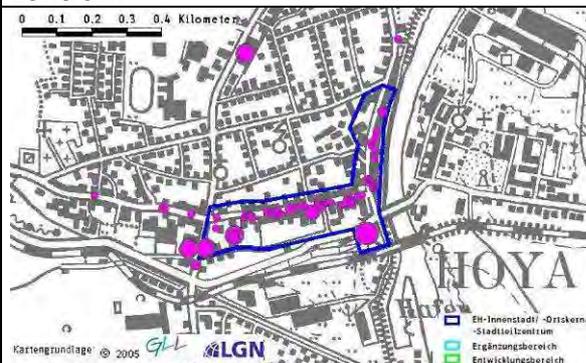
Harpstedt, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



Lilienthal, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



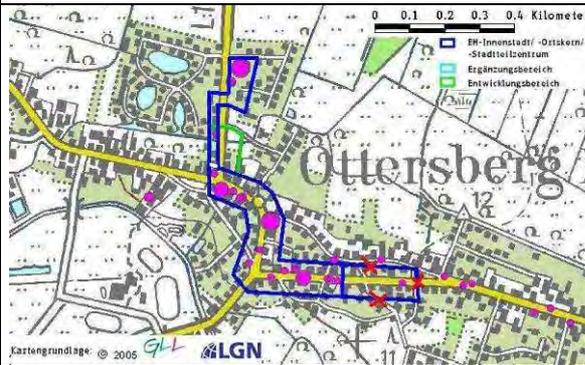
Hoya, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



Osterholz-Scharmbeck, Einzelhandels-Innenstadt, Mittelzentrum



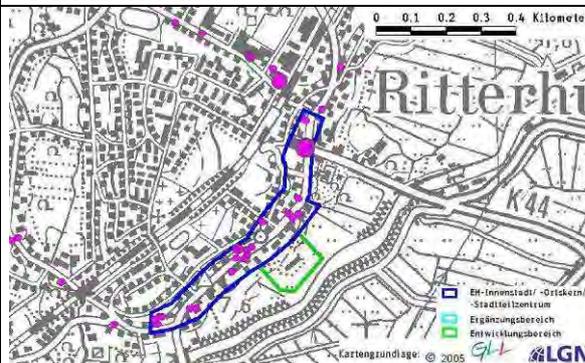
Ottersberg, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



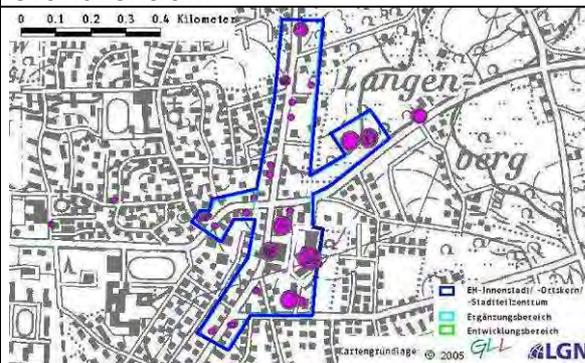
Oyten, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



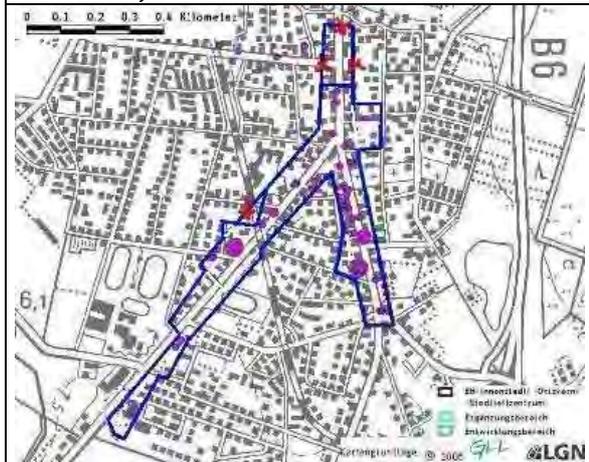
Ritterhude, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



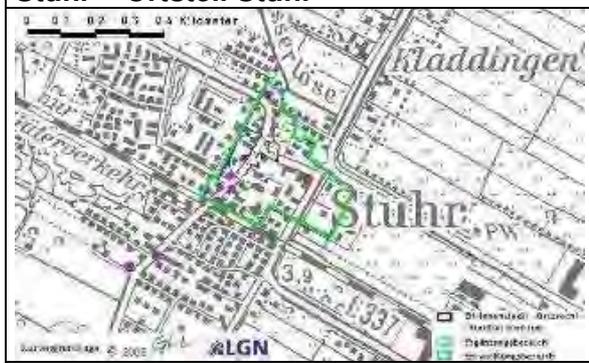
Schwanewede, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



Stuhr – Ortsteil Brinkum, Einzelhandels-Ortskern, Mittelzentrum



Stuhr – Ortsteil Stuhr²⁾

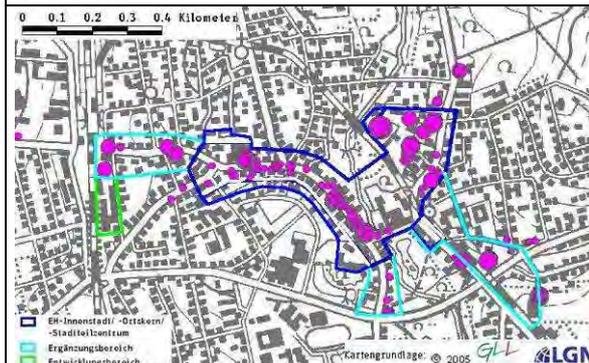


2)
Das Mittelzentrum Stuhr strebt die Schaffung einer innerörtlichen Zentrenstruktur an. Neben dem zentralen Versorgungsbereich in Brinkum plant die Gemeinde, langfristig im Ortskern von Stuhr einen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen. In diesem Ortskern liegt das Rathaus der Gemeinde Stuhr. Ferner sind bereits weitere Dienstleistungsangebote vorhanden.

Voraussetzung für die Aufnahme als „zentraler Versorgungsbereich der Region“:

1. Schaffung einer entsprechenden grundzentralen Einzelhandelsstruktur im Ortskern
2. Einstufung des Ortsteils Stuhr im regionalen Raumordnungsprogramm mindestens als Grundzentrum

Syke, Einzelhandels-Innenstadt, Mittelzentrum



Syke, Ortsteil Barrien, Grundzentrum³⁾



3)
Im Ortskern von Barrien ist ein Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden (regionale Einstufung seit 2007 als Nahversorgungszentrum). Das Einzugsgebiet des Ortskerns Barrien liegt bei rund 10.000 Einwohnern.

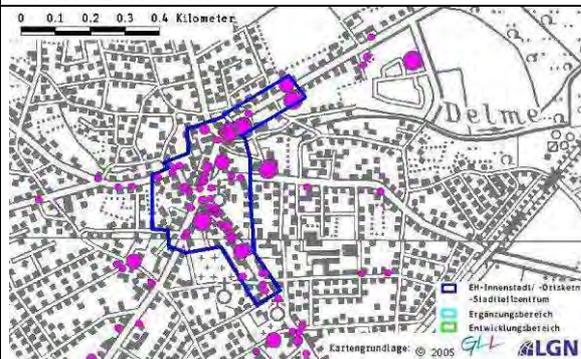
Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Syke sieht Barrien als Siedlungsschwerpunkt vor. Die Stadt strebt daher für den Ortskern eine raumordnerische Einstufung als Grundzentrum an.

Voraussetzung für die Aufnahme als „zentraler Versorgungsbereich der Region“:
Einstufung des Ortsteils Barrien im regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum, somit Lage des Ortskerns innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes

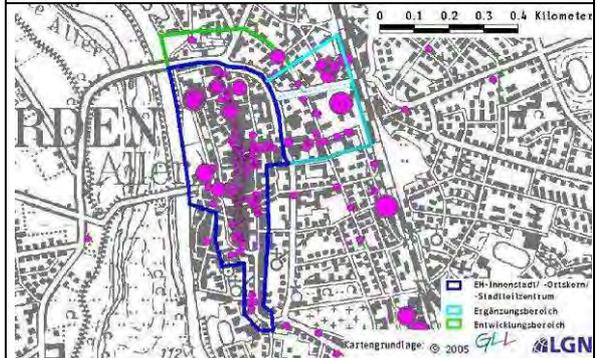
Thedinghausen, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



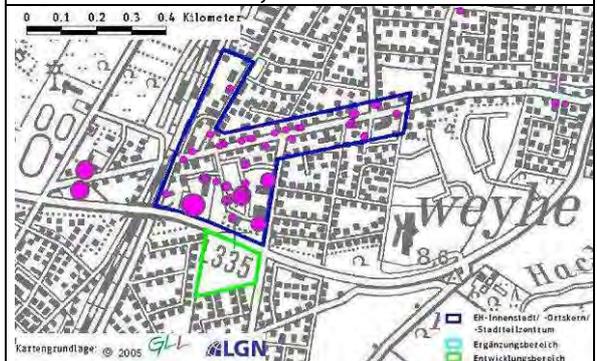
Twistringen, Einzelhandels-Innenstadt, Grundzentrum



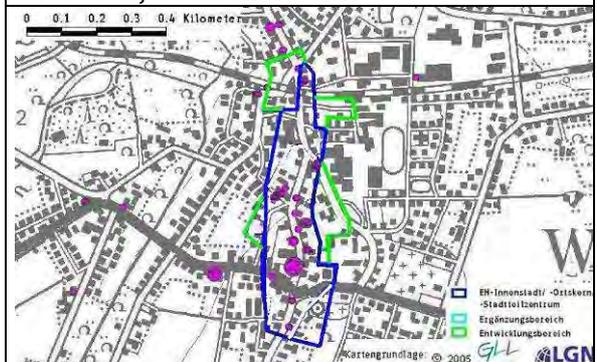
Verden, Einzelhandels-Innenstadt, Mittelzentrum



Weyhe – Ortsteil Kirchweyhe, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



Weyhe – Ortsteil Leeste, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



Worpswede, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



4 Kriterien für die Abgrenzung „zentraler Versorgungsbereiche der Region“

Die Abgrenzung „zentraler Versorgungsbereiche der Region“¹ im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB erfolgt nach qualitativen städtebaulichen Kriterien:

Tabelle 1: Kriterien zur Abgrenzung von „zentralen Versorgungsbereichen der Region“

Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dichte Einzelhandelsbesatz ▪ Dichte Dienstleistungsbesatz ▪ Nahversorgungsfunktion/ Wohnbebauung im Umfeld ▪ Mindestangebot: Lebensmittelgeschäft mit ergänzenden Dienstleistungen ▪ städtebauliche Qualitäten (Architektur, Straßenraumgestaltung) ▪ infrastrukturelle Barrieren (Straßen, Bahnlinien) ▪ bauliche Barrieren (z.B. Bürokomplexe, Hallen) ▪ städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur) ▪ i.d.R historischer Bezug, jedoch nicht zwingend 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ historisch und/ oder kulturell geprägter Bereich ohne Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ▪ Einzelhandelsagglomeration in integrierter und nicht integrierter Lage ohne jegliche städtebauliche und architektonische Qualitäten ▪ vereinzelte Betriebe ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang und ohne jegliche Nahversorgungsfunktion (z.B. Bekleidungsboutique, Friseur und Elektrofachgeschäft)

Bedingung ist, dass zentrale Versorgungsbereiche eine integrierte Lage aufweisen.

Tabelle 2: Kriterien für nicht integrierte Lage

Nicht integrierte Lage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine umgebende Wohnbebauung ▪ Standorte die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung) ▪ Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind ebenfalls diesen Standorten zuzurechnen ▪ Standorte an Siedlungsrändern ohne Bezug zur Wohnbebauung

Als grundsätzliche Voraussetzung gilt ferner, dass ein „zentraler Versorgungsbereich der Region“ innerhalb eines zentralen Ortes gemäß Raumordnung und damit auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes liegt. Mehrere „zentrale Versorgungsbereiche der Region“ sind in einer Stadt oder Gemeinde nur als Ausnahme möglich, wenn mehrere Einzelhandelsinnenstädte bzw. Einzelhandelsortskerne in mehreren zentralen Orten der Kommune mit entsprechender Einzelhandelsausstattung vorhanden sind. In Bremen sind zudem neben der Einzelhandelsinnenstadt auch die Einzelhandelsstadtteilzentren dem Standorttyp 1 zugeordnet.

¹ vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, - 4 C 2/08-

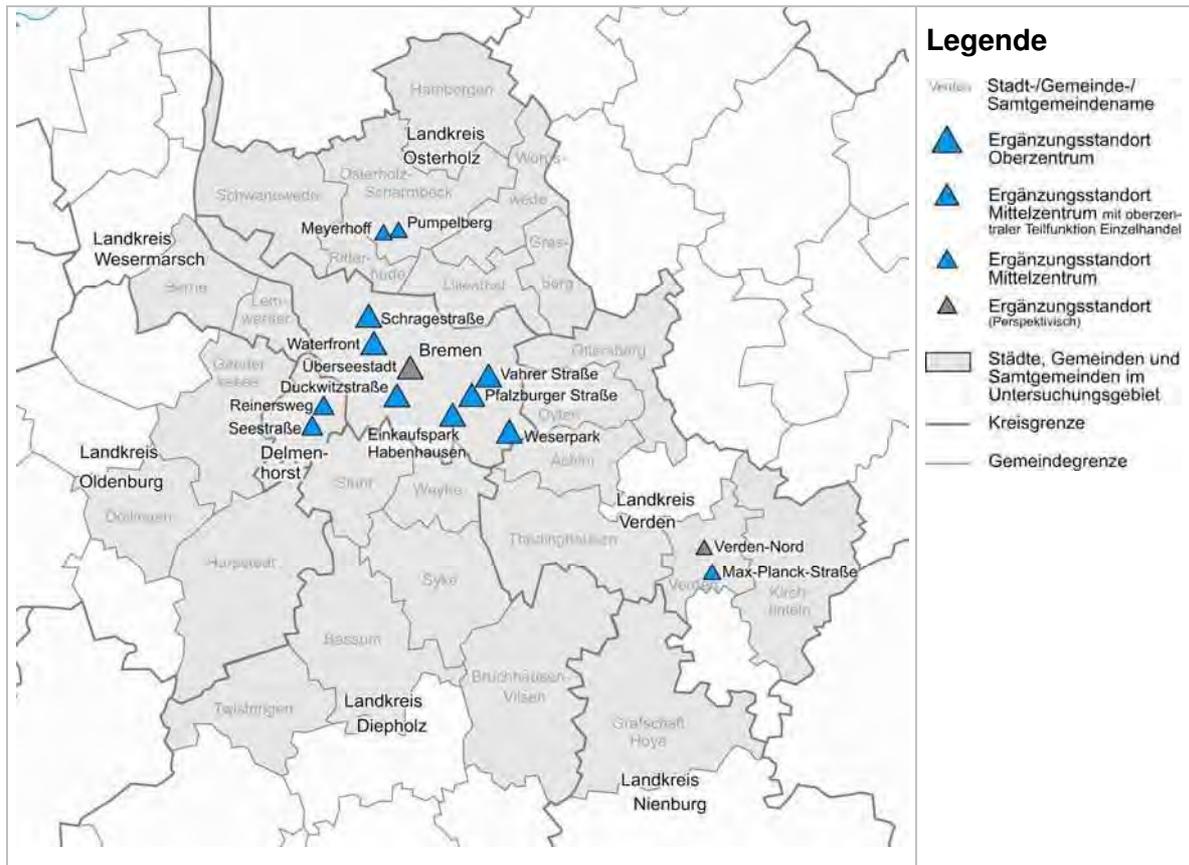
Anlage C: Zusammenstellung „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (Standorttyp 3)

1 Übersichtstabelle: „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“

Stadt/Gemeinde	Regionale Versorgungsfunktion (Zentralität)	Kommunale Bezeichnung des Standorts
Bremen	Oberzentrum	Duckwitzstraße
Bremen	Oberzentrum	Einkaufspark Habenhausen
Bremen	Oberzentrum	Pfalzburger Straße
Bremen	Oberzentrum	Schragestraße
Bremen	Oberzentrum	Vahrer Straße
Bremen	Oberzentrum	Weserpark
Bremen	Oberzentrum	Waterfront
Bremen	Oberzentrum	Überseestadt/ perspektivisch (ohne Abgrenzung)
Delmenhorst	Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel	Seestraße (ohne Abgrenzung)
Delmenhorst	Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel	Reinersweg (ohne Abgrenzung)
Osterholz-Scharmbeck	Mittelzentrum	Meyerhoff
Osterholz-Scharmbeck	Mittelzentrum	Pumpelberg
Verden	Mittelzentrum	Max-Planck-Straße West (ohne Abgrenzung)
Verden	Mittelzentrum	Verden-Nord / perspektivisch (ohne Abgrenzung)

Stand: 10.10.2012

2 Übersichtskarte



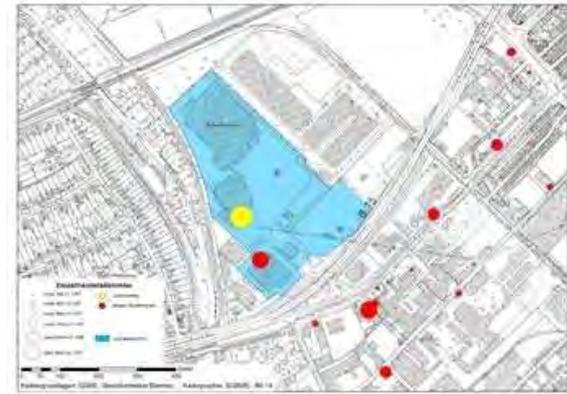
Stand: 10. Oktober 2012

Abbildung 1: Übersicht Gebiet Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

3 Abgrenzung oder Lage

Hinweis: Die Abbildungen sind in unterschiedlichen Kartengrundlagen und Maßstäben dargestellt. Eine einheitliche kartografische Aufbereitung erfolgt nach Beschluss der beteiligten Kommunen.

**Bremen, Ergänzungsstandort
„Duckwitzstraße“, Oberzentrum**



**Bremen, Ergänzungsstandort
„Schragestraße“, Oberzentrum**



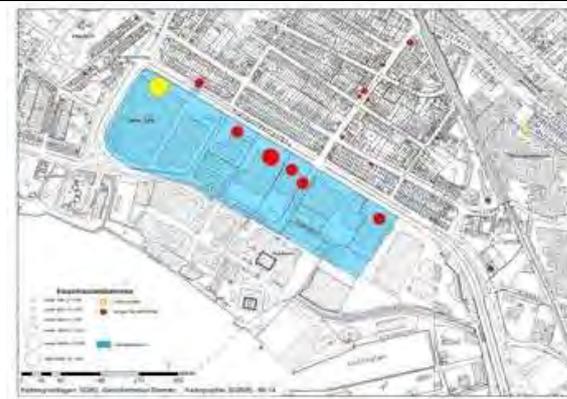
**Bremen, Ergänzungsstandort „Einkaufs-
park Habenhausen“, Oberzentrum**



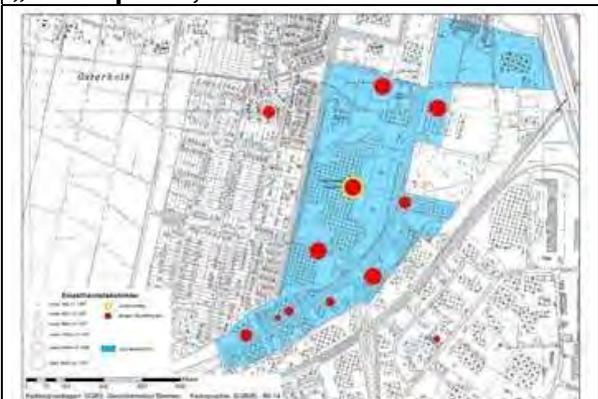
**Bremen, Ergänzungsstandort „Vahrer
Straße“, Oberzentrum**



**Bremen, Ergänzungsstandort
„Pfalzburger Straße“, Oberzentrum**



**Bremen, Ergänzungsstandort
„Weserpark“, Oberzentrum**



Bremen, Ergänzungsstandort „Waterfront“, Oberzentrum



Osterholz-Scharmbeck, Ergänzungsstandort „Meyerhoff“, Mittelzentrum



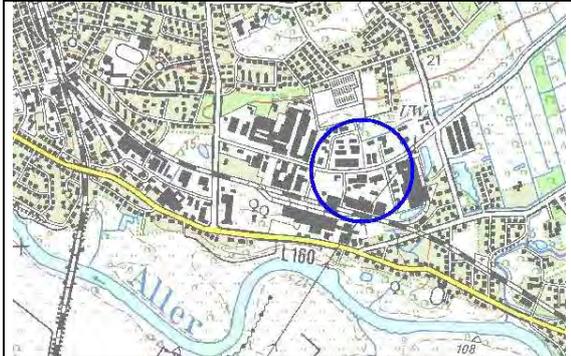
Delmenhorst Ergänzungsstandort „Seestraße“, Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel



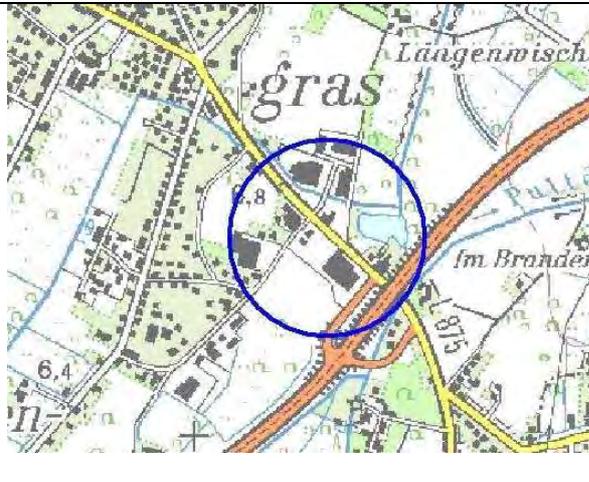
Osterholz-Scharmbeck, Ergänzungsstandort „Pumpelberg“, Mittelzentrum



Verden, Ergänzungsstandort „Max-Planck-Straße West“, Mittelzentrum



Delmenhorst Ergänzungsstandort „Reinersweg“, Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel



Verden, „Verden-Nord“ / perpektivisch



Anlage D: Anforderungen an Verträglichkeitsgutachten

1 Anforderungen an die Auftragsvergabe

Für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben werden im Rahmen des Moderationsverfahrens in der Zweitbewertung oder in der Moderationsphase Verträglichkeitsgutachten als Bewertungsgrundlage erforderlich, wenn zu vermuten ist, dass mehr als unwesentliche regionale Auswirkungen zu erwarten sind.

Ziel ist es, möglichst nur ein Verträglichkeitsgutachten zu vergeben, das als Grundlage für die regionale Abstimmung im Rahmen des IMAGE-Verfahrens, für das Bauleitplanverfahren der Gemeinden sowie für die Überprüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung dient. Bei der Auftragsvergabe werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Vor der Vergabe werden die Fragestellungen und der Untersuchungsumfang des Gutachtens durch die Ansiedlungskommune, den jeweils zuständigen Landkreis und den Kommunalverbund bestimmt.
Der Untersuchungsaufwand kann je nach Klärungsbedarf variieren: Teilweise sind umfassende Verträglichkeitsuntersuchungen erforderlich, teilweise reicht eine qualifizierte Stellungnahme zur Klärung bestimmter Fragestellungen aus.
- Die Aufgabenbeschreibung soll konkret auf die jeweilige Ausgangslage bezogen sein (Einzelfallprüfung). Sie wird vor der Vergabe präzise formuliert und stets in Abstimmung mit dem Kommunalverbund erfolgen. Der Umfang und die Anforderungen an die Inhalte und Methodik des Gutachtens werden Bestandteil der Auftragsvergabe.
Grundlagen für das Gutachten sind Raumordnung, BauGB, BauNVO, die einschlägige Rechtsprechung, das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept und lokale Einzelhandelskonzepte.
- Auftraggeber des Gutachtens ist die Ansiedlungskommune oder der Kommunalverbund (keine Investorengutachten).
Geeignete Gutachter können durch Ansiedlungskommune, den jeweils zuständigen Landkreis und den Kommunalverbund vorgeschlagen werden. Die Gutachterausswahl und die Vergabe erfolgen im gegenseitigen Einvernehmen.
- Die Schlussabnahme des Gutachtens erfolgt im Einvernehmen zwischen Ansiedlungskommune, dem jeweils zuständigen Landkreis und dem Kommunalverbund. Das Gutachten soll eine geeignete Grundlage für die Bewertungen im Rahmen des Moderationsverfahrens und der kommunalen Abwägung bilden.
- Die Finanzierung ist vor der Vergabe durch die Ansiedlungskommune sicher zu stellen. Näheres zur Finanzierung ist in Anlage E geregelt.

2 Anforderungen an die Inhalte, Methodik und Darstellung

2.1 Zielsetzung

- Im Gutachten sollen mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens als Grundlage für die Bewertung im Rahmen des Moderationsverfahrens und als Entscheidungsgrundlage für die Abwägung im Bauleitplanverfahren dargestellt werden.
- Im Gutachten sollen mögliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Entwicklungspotenziale, auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sowie auf städtebauliche Entwicklungen sowohl der Ansiedlungskommune als auch der betroffenen Nachbarkommunen dargestellt werden.
- Im Gutachten sollen die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen fachlich bewertet werden.
- Das Gutachten soll als Bestandteil der TÖB-Unterlagen im Bauleitplanverfahren verwendet werden.

2.2 Qualitätsanforderungen

Für die regionale Abstimmung von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben werden in Abhängigkeit zum erforderlichen Untersuchungsumfang Verträglichkeitsgutachten zu Grunde gelegt, die nachfolgende Anforderungen als Mindestanspruch an die Bearbeitung erfüllen:

Alle

- Arbeitsschritte,
- Grundlagen und deren Ermittlung,
- Eingangsgrößen,
- Analyseschritte,
- Ergebnisse und deren Herleitung,
- Bewertungen und deren Herleitung und
- die Methodik

sind allgemein verständlich und nachvollziehbar darzustellen. Alle im Gutachten verwendeten Quellen sind anzugeben.

Außerdem ist zu erfüllen:

- Anwendung der Inhalte des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts,
- Verwendung aktueller Grundlagen, z.B. Datenbasis,
- Verwendung und Begründung aller relevanter Eingangsgrößen, z.B. Bevölkerungsentwicklung, Bindungsquoten, Flächenproduktivitäten,

- Darstellung von worst-case-Auswirkungen¹ (als Pflichtszenario), in der Regel Darstellung möglicher Auswirkungen in Szenarien,
- Bewertung und Darstellung quantitativer und qualitativer Auswirkungen,
- Nachvollziehbare Begründung der Ergebnisse.

¹ Grundlage für das worst-case-Szenario sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen der Sortimente und Verkaufsflächen, unabhängig vom aktuellen Investor. Dadurch sollen auch die möglichen Folgen im Falle von Betreiberwechseln innerhalb des geltenden Baurechts in der Prüfung Berücksichtigung finden.

Anlage E: Finanzierung

Der Kommunalverbund hat im Auftrag der INTRA-Unterzeichner das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept erstellt. Er ist im Auftrag der Vertragspartner des Raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Verfahrensträger für Moderationsverfahren sowie für die Umsetzung, Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts.

Die dem Kommunalverbund entstehenden Kosten für diese Aufgaben werden wie folgt finanziert:

1 Moderationsverfahren

Der Aufwand des Kommunalverbundes für das Moderationsverfahren wird dem Vorhabenträger durch Vertrag zwischen der Vorhabenkommune und dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.¹ Die Kommune erstattet dem Kommunalverbund den für das konkrete Vorhaben geltend gemachten Aufwand.

In die Berechnung des Aufwandes fließen folgende Positionen ein:

1. die inhaltliche Bearbeitung durch den Kommunalverbund, das heißt die fachliche Bearbeitung und Bewertung, die Koordination und Durchführung von Gesprächen inklusive Organisations- und Abstimmungsaufwand (Personalkosten nach Zeitaufwand und Nebenkosten),
2. ggf. Kosten des Verträglichkeitsgutachtens gemäß Anlage D,
3. ggf. eine weitere gutachterliche oder rechtliche Beratung zum Vorhaben,
4. ggf. Aufwand für die Erhebung oder Aktualisierung von Bestandsdaten.

[Option: Der Aufwand des Kommunalverbundes für die inhaltliche Bearbeitung von Vorhaben, die in einer Zweitbewertung der Prüfphase sowie in der Moderationsphase ausführlicher untersucht und regional abgestimmt werden, wird gegenüber dem Vorhabenträger in einem Umfang von bis zu drei Arbeitstagen pauschal mit 1.500 € abgerechnet. Umfangreichere Verfahren werden nach Aufwand und Tagessatz berechnet.]

Kosten für Verträglichkeits- oder andere Gutachten sowie etwaige zusätzlich erforderliche Bestandsaufnahmen oder sonstige vorhabenbezogene Kosten werden dem Vorhabenträger gesondert in Rechnung gestellt.

Auch bei Ablehnung, Rücknahme, Widerruf oder Änderung des Vorhabens werden die Auslagen vom Kommunalverbund erhoben. Wird ein Vorhaben zurückgenommen, bevor die Prüfung oder Moderation beendet ist, werden die entstandenen Auslagen ebenfalls erhoben.

¹ Es wird empfohlen, die Kostenübernahme ggf. in einem Vorabvertrag mit dem Investor/ Grundstückseigentümer vor dem eigentlichen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der Kommunalverbund weist den Aufwand für jedes Moderationsverfahren nach.

2 Regelmäßiger Aufwand für die Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts

Im Rahmen der Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts führt der Kommunalverbund folgende Tätigkeiten durch:

- Projektleitung für die Evaluation und Fortschreibung des Konzepts
- Dokumentation der Meldungen, Prüfungen, Moderationen
- Ermittlung und Dokumentation der Umsetzung der Moderationsergebnisse
- bei Bedarf Erstellung von Berichten
- Prüfung der Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts und Bericht an die Vertragspartner spätestens nach Ablauf von fünf Jahren

Die hierfür entstehenden Kosten werden gemeinsam von den Vertragspartnern des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts getragen.

Grundlage dafür ist in den ersten beiden Jahren nach Vertragsbeginn eine Aufwandsabschätzung der Geschäftsstelle. Der kalkulierte Aufwand wird zunächst rechnerisch auf alle Vertragspartner aufgeteilt. Als Schlüssel werden ein Grundbetrag je Vertragspartner sowie anteilige Kosten im Verhältnis zum Einzelhandelsbestand (Stand 2012) vereinbart. Für die Mitglieder des Kommunalverbundes ist die Aufwandserstattung mit dem Mitgliedsbeitrag abgegolten, so dass eine weitere Zahlung nur durch die Vertragspartner erfolgt, die nicht Mitglieder des Kommunalverbundes sind.

Nach Ablauf der ersten zwei Jahre nach Vertragsbeginn legt die Geschäftsstelle eine Evaluation der tatsächlich entstandenen Kosten vor. Auf dieser Basis werden die Kostenerstattung und der Aufteilungsschlüssel bei Bedarf angepasst.

3 Besonderer Aufwand

So weit im Rahmen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts zusätzliche, periodische Leistungen erbracht werden sollen (z.B. Fortschreibung der Bestandsaufnahme), wird dazu eine gesonderte Vereinbarung getroffen.

Glossar

<p>Agglomeration</p>	<p>Eine Agglomeration ist eine räumliche Konzentration von mehreren selbständigen, ggf. je für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Eine Agglomeration wird als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum behandelt, da auch Agglomerationen von mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben besondere raumstrukturelle, die zentralörtliche Gliederung gefährdende Auswirkungen haben und damit ein Beeinträchtigungspotenzial aufweisen können. Die regelhafte räumliche Zuordnung nicht nur des großflächigen Einzelhandels, sondern auch von raumbedeutsamen oder regionalbedeutsamen Einzelhandelsagglomerationen nach dem zentralörtlichen Gliederungssystem soll eine raumverträgliche Entwicklung des Einzelhandels nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinden insgesamt gewährleisten. (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG 4 CN 9.10 vom 10. November 2011).</p>
<p>Ansiedlungsregeln</p>	<p>In drei Ansiedlungsregeln werden die grundsätzlichen Ziele für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung zusammengefasst. Sie dienen den Standorttypen des Standortkonzepts als Leitlinien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. 2. Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche sollen vorrangig in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. Außerhalb können sie an „Standorten zur Nahversorgung“ angesiedelt werden. 3. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen der Region sowie an „Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.
<p>Aufgreifschwellen</p>	<p>Mit den Aufgreifschwellen des Moderationsverfahrens werden aus regionaler Betrachtung Grenzen festgesetzt, bis zu deren Erreichen Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche als regional unbedenklich eingestuft werden können. Die Aufgreifschwellen richten sich nach der Versorgungsfunktion, also der zentralörtlichen Einordnung der Stadt/Gemeinde (in Bremen auch des Stadtteils) und dem Standorttyp, sowie der Einwohnerzahl und den geplanten Sortimenten.</p>
<p>Einzelhandelsbetrieb</p>	<p>Einzelhandel im Sinne dieses Konzepts ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen. Ein Einzelhandelsbetrieb verkauft ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher, einschließlich Direktverkauf.</p>

Einzelhandelsgroßprojekt	Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche), die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb hervorrufen können.
Einzelhandelsinnenstadt/ Einzelhandelsortskern/ Einzelhandelsstadteil- zentrum	Als Einzelhandelsinnenstadt/Einzelhandelsortskern ist das Gebiet einer Stadt/einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung einer begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel die Einzelhandelsinnenstadt/ der Einzelhandelsortskern entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Geldinstitute, Post, Gastronomie, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Einzelhandelsinnenstadt/ des Einzelhandelsortskerns heranzuziehen. Die Abgrenzung ist dabei unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in der Stadt.
Einzelhandelssortiment	Vgl. Sortiment
Ergänzungsbereich	Ergänzungsbereiche sind Bestandteile der „Zentralen Versorgungsbereiche der Region“, unterscheiden sich aber von diesen z.B. durch ein geringeres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, eine andere städtebauliche Prägung oder besondere kulturelle Nutzungen.
„Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“	Als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ werden Standorte bezeichnet, die außerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ liegen und von den Städten und Gemeinden (in Einzelhandelskonzepten) zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bestimmt werden (vgl. Anlage C).
Entwicklungsbereich	Entwicklungsbereiche sind noch nicht Bestandteil der „Zentralen Versorgungsbereiche der Region“, sondern grenzen an diese an. Sie stellen ein mögliches räumliches Entwicklungspotenzial dar.
Kernsortiment	Das Kernsortiment bestimmt den typischen Charakter des Einzelhandelsbetriebs und damit die Zuordnung eines Vorhabens zu den Standorttypen des Standortkonzepts.

<p>Moderationsverfahren / IMAGE-Moderationsverfahren</p>	<p>Das Moderationsverfahren gilt für alle Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten sowie Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche. Ein Ziel ist dabei, regional unbedenkliche Einzelhandelsprojekte möglichst frühzeitig zu erkennen und eine zügige regionale Abstimmung herbeizuführen.</p> <p>Im Moderationsverfahren werden alle Einzelhandelsgroßprojekte sowie Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche auf ihre Vereinbarkeit mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept geprüft. Für jeden Standorttyp sind im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept, angelehnt an die zentralörtliche Versorgungsfunktion und Einwohnerzahl, Aufgreifschwelle und Prüfkriterien festgelegt worden. Weitere Kriterien für die Moderation sind im Einzelfall die Reichweite des Verflechtungsbereiches, der bereits vorhandene Einzelhandelsbesatz und Entwicklungserfordernisse der Ansiedlungskommune.</p>
<p>Nahversorgungsprojekt über 800 qm Verkaufsfläche</p>	<p>Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche umfassen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO haben können.</p>
<p>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</p>	<p>Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden die Waren des täglichen Bedarfs bezeichnet, die von großen Bevölkerungsteilen regelmäßig und in kurzen Abständen gekauft werden, z.B. Lebensmittel, Getränke. Sie werden zugleich als zentrenrelevant eingestuft.</p>
<p>Nahversorgungszentrum</p>	<p>Nahversorgungszentren weisen ein vielfältiges Angebot im Bereich Nahversorgung auf, in der Regel ergänzende einzelhandelsnahe Dienstleistungen, eine integrierte Lage, mithin nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen, sowie eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Die Nahversorgungszentren genießen in der regionalen Abstimmung neuer Einzelhandelsvorhaben ebenfalls einen besonderen Schutzstatus nach § 2 Abs. 2 BauGB.</p>
<p>Nicht zentrenrelevantes Sortiment</p>	<p>Nicht zentrenrelevante Sortimente setzen in der Regel großflächige Betriebstypen voraus, z.B. weil sie sperrig sind oder einen großen Platzbedarf erfordern. Sie sind für innerörtliche Lagen weniger geeignet, weil sie aufgrund ihrer Größe eine Auslieferung mit Kraftfahrzeugen erfordern.</p>
<p>Randsortiment</p>	<p>Das Randsortiment ist einem bestimmten Kernsortiment sachlich ergänzend zugeordnet, dem Kernsortiment im Angebotsumfang deutlich untergeordnet und ergänzt dieses lediglich.</p>
<p>Sortiment</p>	<p>Im Moderationsverfahren wird abhängig von der Ausrichtung im Kernsortiment zwischen Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten, mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterschieden. Grundlage für die Zuordnung ist die Regionale Sortimentsliste (vgl. Anlage A).</p>

„Standort zur Nahversorgung“	Als „Standort zur Nahversorgung“ werden Einzelhandelsstandorte bezeichnet, die außerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ liegen und einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune dienen.
Standortkonzept	Das Standortkonzept gilt nur für Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche. Mit dem Standortkonzept sollen Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung festgelegt werden. An Standorten außerhalb der Positivbereiche soll kein großflächiger Einzelhandel entwickelt werden.
Standorttyp	<p>Im Standortkonzept werden drei Standorttypen für die künftige Einzelhandelsentwicklung nach einheitlichen Kriterien definiert:</p> <p>Standorttyp 1: „Zentraler Versorgungsbereich der Region“</p> <p>Standorttyp 2: „Standort zur Nahversorgung“</p> <p>Standorttyp 3: „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“.</p> <p>Diesen Standorttypen werden jeweils die Einzelhandelssortimente und Größenordnungen zugeordnet, die an diesen Standorten angesiedelt werden können.</p>
Versorgungsfunktion	Für die Einzelhandelsentwicklung und künftige Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten weisen die Standorte in den Städten und Gemeinden unterschiedliche Versorgungsfunktionen auf. Die Versorgungsfunktion eines Standortes wird durch die raumordnerischen Vorgaben, durch die Einwohnerzahl und durch die Lage innerhalb der Ansiedlungsgemeinde bestimmt.
Verträglichkeitsgutachten	Verträglichkeitsgutachten werden für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben erstellt. Ziel ist, ein Verträglichkeitsgutachten als Grundlage für die regionale Abstimmung, das Bauleitverfahren der Gemeinde und die raumordnerische Prüfung zu nutzen (vgl. Anlage D).
Verkaufsfläche	Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Einpackzone, Standflächen für Warenträger, Gänge, Windfang, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen. In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind mithin alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Auch Testflächen, zum Ausprobieren der Waren als Teil des Verkaufsvorgangs zählen zu den Verkaufsflächen.

<p>zentraler Versorgungsbereich</p>	<p>Zentrale Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, - 4 C 2/08-) im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der hierzu ergangenen ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung sind die zentralen Einkaufs- und ggf. auch Dienstleistungsbereiche.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung gekennzeichnet durch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, zumeist ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen, die eine Versorgungsfunktion für einen Einzugsbereich von städtebaulichem Gewicht und folglich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erfüllen. Der Begriff „zentral“ ist dabei nicht geografisch, sondern funktional zu verstehen. Wichtig für die Qualifizierung zentraler Versorgungsbereiche ist auch, dass diese eine integrierte Lage aufweisen, mithin nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sind.</p>
<p>„Zentraler Versorgungsbereich der Region“</p>	<p>Als „zentraler Versorgungsbereich der Region“ werden die regional abgestimmten zentralen Versorgungsbereiche der Einzelhandelsinnenstädte, Einzelhandelsortskerne und in Bremen zusätzlich Einzelhandelsstadtteilzentren bezeichnet. Die „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ sollen ein regionales Versorgungsnetz mit hierarchisch abgestuften Versorgungsfunktionen bilden. Jede Gemeinde hat mindestens einen „zentralen Versorgungsbereich der Region“ (vgl. Anlage B).</p>
<p>Zentrales Siedlungsgebiet</p>	<p>Die Zentralen Orte der Raumordnung sind in Niedersachsen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.</p>
<p>Zentrenrelevantes Sortiment</p>	<p>Zentrenrelevante Sortimente sind prägend für das Einzelhandelsangebot in Innenstädten und Ortskernen und für deren Einkaufsattraktivität und Kundenfrequenz. Sie umfassen auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente.</p>