

Die Unterzeichner von INTRA (Interkommunales Raumstrukturkonzept der Region Bremen) haben 2005 gemeinsam den Kommunalverbund beauftragt, ein regionales Konzept zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu erstellen.

Der Landkreis Wesermarsch ist nicht Mitglied im Kommunalverbund. Der Beschluss des Kreistages vom 04.10.2004 zum INTRA-Konzept bezog sich nur auf Planungen für den Bereich der Kommunalverbund-Mitgliedsgemeinden Berne und Lemwerder. Diese beiden Kommunen werden den Raumplanerischen Vertrag zum RZEHK unterzeichnen. Entsprechende Ratsbeschlüsse wurden bereits in beiden Gemeinden gefasst.

Konkrete Rahmenbedingungen zur Erstellung des RZEHK sind:

- Das regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept soll Perspektiven für die gesamte Region nennen und Steuerungsfunktionen übernehmen.
- Zur interkommunalen Abstimmung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll das IMAGE<sup>1</sup> – Moderationsverfahren 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.

Mit dem RZEHK und dem Raumplanerischen Vertrag werden die INTRA-Schwerpunktthemen „Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, Ortskerne und Zentren“ und „Regionale Steuerung des großflächigen Einzelhandels“ bearbeitet sowie das INTRA-Schlüsselprojekt „Fortführung IMAGE und Regionale Einzelhandelskonzeption“ umgesetzt.

Als eine Grundlage für das RZEHK und den Raumplanerischen Vertrag wurde 2008 ein Gutachterbericht vorgelegt. Ferner werden die baurechtlichen und raumordnerischen Rahmenbestimmungen dem RZEHK zu Grunde gelegt.

## **Ausgangslage**

Bereits im Jahr 2006 wurden rund ein Drittel der „zentrenrelevanten Sortimente“ in der Region Bremen außerhalb integrierter Standorte angeboten. Prognosen zeigen nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsansiedlungen ohne gleichzeitige Verdrängung an anderer Stelle auf. Die Verdrängung geht in den vergangenen Jahren deutlich zu Lasten der Zentren, wie zahlreiche Leerstände und Umnutzungen bestätigen. In vielen Kommunen besteht Handlungsbedarf für eine Stärkung der Innenstädte und Ortskerne. Eine gesamtregionale Einzelhandelsstrategie soll diese Anstrengungen für eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung unterstützen.

Diese gesamtregionale Einzelhandelsstrategie gilt für Einzelhandelsgroßprojekte und große Nahversorgungsprojekte – nicht für den Bäcker oder den Buchladen um die Ecke.

---

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

## Zielsetzung

In der Region Bremen sollen die Innenstädte und Ortskerne der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden als regionales Versorgungsnetz und als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens gesichert und gestärkt werden. Dies ist eine gemeinsame regionale Aufgabe, auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und geringerer finanzieller Handlungsmöglichkeiten der Kommunen. Der Einzelhandel hat als sogenannter „Frequenzbringer“ für das Gedeihen einer Innenstadt oder eines Ortskerns große Bedeutung. Daher soll die Einzelhandelsentwicklung so ausgerichtet werden, dass die Attraktivität der Zentren gefördert wird und alle Kommunen ihre Einzelhandelsfunktion angemessen entwickeln können. Für gleichwertige Lebensbedingungen soll zudem eine wohnortnahe Nahversorgung in der Region gesichert und entwickelt werden.

In Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen sollen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und dabei mit Wirkung in den beiden Bundesländern vereinbart werden.

## Steuerungselemente des Konzeptes

Das Konzept umfasst fünf Steuerungselemente:

- In der **regionalen Sortimentsliste** werden die Warenangebote beschrieben, die üblicherweise in den Innenstädten und Ortskernen oder an Nahversorgungsstandorten angeboten werden. Bei der regionalen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten und für die Bauleitplanung wird die Sortimentsliste genutzt, um die funktional geeigneten Standorte zu bestimmen.
- Das **regionale Standortkonzept** 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 Einzelhandelsgroßprojekte.
- Die **regionalen Ansiedlungsregeln** gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben:
  - Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden.
  - Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche 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 **lokalen Einzelhandelskonzepte** der Kommunen schaffen für die Umsetzung des regionalen Konzepts die städtebaulichen Grundlagen vor Ort.
- Das **IMAGE-Moderationsverfahren** enthält ein abgestuftes Verfahren für die regionale Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten. Für die Bewertung werden einheitliche städtebauliche und raumordnerische Kriterien vereinbart. Abhängig von der zentral-örtlichen Versorgungsfunktion und Einwohnerzahl werden Aufgreifschwelle festgelegt. „Aufgreifschwelle“ heißt: Vorhaben, die kleiner sind, gelten im Grundsatz als regional abgestimmt. (Nur noch) diejenigen Vorhaben, die über der Aufgreifschwelle liegen, werden gemäß den vereinbarten Regeln auf ihre regionale Unbedenklichkeit geprüft – „Aufgreifschwelle“ bezeichnet also den Beginn der ergebnisoffenen Prüfung, und keine Ausschluss-Grenze.

Weitere Kriterien werden im Falle einer notwendigen Einzelfallprüfung hinzugezogen. Mit dem neuen IMAGE-Moderationsverfahren sollen die Bauleitplanung, die regionale Abstimmung und die raumordnerische Prüfung zusammengebracht werden: das Ziel lautet „Verfahrenstransparenz“.

### **Wesentliche Vertragsinhalte**

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

- Die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen erfolgt vor Ort:  
Die Städte und Gemeinden erstellen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) kommunale Einzelhandelskonzepte und beschließen diese als städtebauliche Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Wichtige Inhalte sind
  - der Beschluss einer eigenen Sortimentsliste  
Vertrag: § 3, Konzept: Kapitel 3.1 und Anlage A
  - der Beschluss des eigenen zentralen Versorgungsbereiches der Region, also den nach dem BauGB schutzwürdigen Bereich, gemäß dem Standortkonzept  
Vertrag: § 3, Konzept: Kapitel 3.2 und Anlage B
  - die Berücksichtigung bei der Aufstellung der Bauleitpläne einschließlich Prüfung des Erfordernisses einer Überplanung im Bereich bestehender Bauleitpläne oder im unbeplanten Innenbereich zur Umsetzung der Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes  
Vertrag: § 3 Abs. 3, Konzept: Kapitel 3.4 und 3.5
  - unter vollständiger Ausübung der kommunalen Planungshoheit  
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 Ansiedlungsregeln für neue Vorhaben

Konzept: Kapitel 3.2.2

- auf die Teilnahme am Moderationsverfahren

Vertrag: § 4, Konzept: Kapitel 4

- die Einstellung des Ergebnisses des Moderationsverfahrens in die jeweils eigenverantwortlich zu treffenden Abwägungsentscheidungen

Vertrag: § 5 Abs. 2

- auf Landkreis- bzw. Länderebene auf die Ziele des RZEHK bei eigenen Konzeptionen oder raumordnerischen Verfahren, soweit sie den Einzelhandel betreffen.

Vertrag: § 2 Abs. 2 (Landkreise) bzw. Abs. 3 (Länder)

### **Evaluation und Fortschreibung**

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

### **Kosten**

Aus der Vertragsunterzeichnung entstehen keine direkten Kosten.

Die Kosten für das Moderationsverfahren werden über die Vorhabenkommune dem Investor in Rechnung gestellt.

Regelmäßiger Aufwand für die Umsetzung des RZEHK ist für Mitglieder des Kommunalverbundes innerhalb der ersten zwei Jahre mit dem Mitgliedsbeitrag abgegolten. (Anmerkung: Die Gemeinden Berne und Lemwerder sind Mitglied, der Landkreis Wesermarsch selbst nicht.)

Für besonderen Aufwand im Rahmen des RZEHK wird bei Bedarf eine gesonderte Vereinbarung getroffen.

s. auch: <http://www.kommunalverbund.de/internet/page.php?naviID=901000061&site=901000042&brotdID=901000061&typ=2&rubrik=901000011>