



Anlage zum  
Raumplanerischen Vertrag  
Stand 4. Dezember 2013

# Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

## IMPRESSUM

Herausgeber:

**Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.**

Delmegarten 9

27749 Delmenhorst

+49 (0)4221 – 9 81 24-0

[www.kommunalverbund.de](http://www.kommunalverbund.de)

Geschäftsführerin

Susanne Krebsler, [krebsler@kommunalverbund.de](mailto:krebsler@kommunalverbund.de)

Projektmanagerin Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept

Jutta Diekmann, [diekmann@kommunalverbund.de](mailto:diekmann@kommunalverbund.de)

Stand: Vertragsunterzeichnung 04.12.2013 gemäß Vorlage zur politischen  
Beratung vom 10.10.2012

Fachliche Grundlage:

Dr. Donato Acocella, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund/Lörrach  
Gutachterbericht „Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen,  
Fortführung des IMAGE-Moderationsverfahrens“, 2008

Rechtliche Beratung und Vertragsentwurf:

Dr. Olaf Bishopink, Baumeister Rechtsanwälte, Münster, 2010 - 2012

Anlage zum Raumplanerischen Vertrag:

**Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
1.1	Die Region Bremen .....	4
1.2	Raumordnung und Landesplanung.....	4
1.3	Zentralörtliche Funktion .....	5
<b>2</b>	<b>Ziele zur regionalen Einzelhandelsentwicklung.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Grundlagen zur Steuerung der regionalen Einzelhandelsentwicklung .....</b>	<b>7</b>
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
<b>4</b>	<b>Moderationsverfahren IMAGE - Regionale Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten und großflächigen Einzelhandelsstandorten.....</b>	<b>18</b>
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
<b>5</b>	<b>Träger des Moderationsverfahrens, der Evaluation und der Fortschreibung.....</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Finanzierung.....</b>	<b>30</b>

<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>31</b>
<b>Anlagen</b> .....	<b>33</b>
<b>Glossar</b> .....	

## **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.

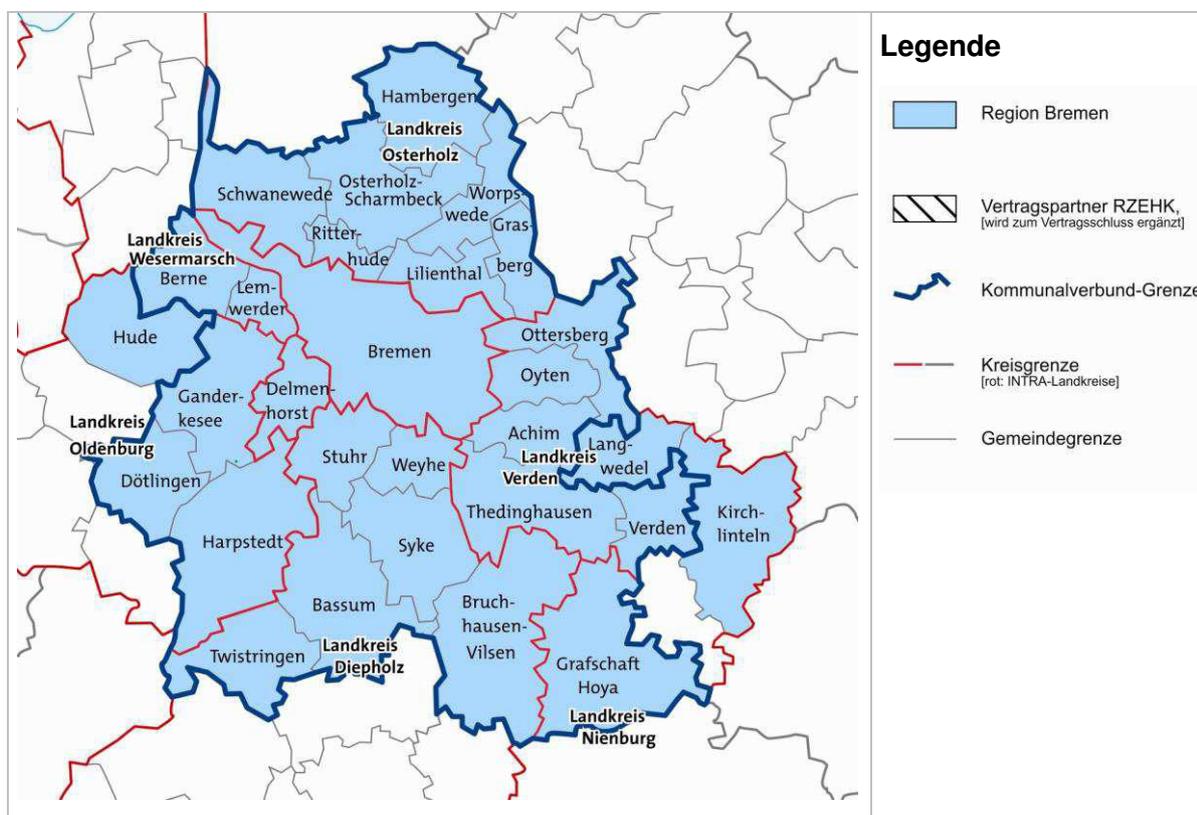
Prognosen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung ergeben, dass in der Region Bremen kaum noch Ansiedlungsspielraum für den Einzelhandel besteht. Jede Neuansiedlung hat eine Umverteilung von Kaufkraft und damit eventuell die Schließung von Betrieben an anderer Stelle zur Folge. Die geringen Entwicklungsspielräume 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

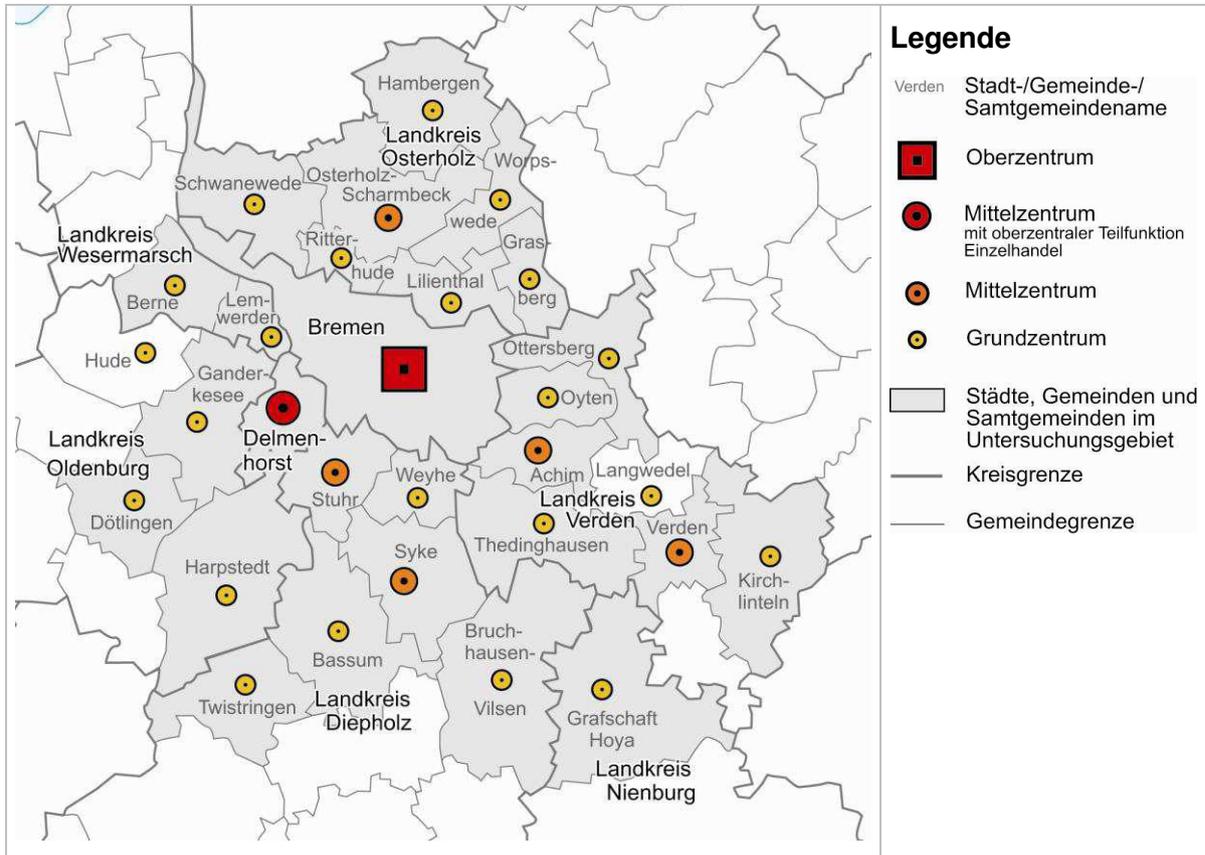
Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung<sup>1</sup> anzupassen (BauGB §1 Abs 4). Diese Ziele sind der kommunalen Bauleitplanung vorgelagert und im Rahmen ihrer Bindungswirkung der Entscheidungsbefugnis der Gemeinden entzogen.

<sup>1</sup> 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 Funktion<sup>2</sup>

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**

<sup>2</sup> 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 beigefügt (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.<sup>3</sup> Die „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ sollen ein

---

<sup>3</sup> 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 <sup>4</sup>	Einzugsbereich gesamtes Stadt- bzw. Gemeindegebiet, in Bremen gesamter Stadtteil

<sup>4</sup> 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) Nahversorgungszentren<sup>5</sup> 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

<sup>5</sup> 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 Kaufkraft<sup>6</sup>).

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.

---

<sup>6</sup> 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“**

<b>Ergänzungsstandort</b>	<b>Funktion</b>	<b>Einzugsgebiet</b>
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 Lage<sup>7</sup> an verkehrlich gut erreichbaren Standorten<sup>8</sup> nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes<sup>9</sup> zulässig. Durch eine Konzentration nicht zentrenrelevanter Angebote an Ergänzungs-

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes umfasst auch einen Anschluss an den ÖPNV.

<sup>9</sup> 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**

<b>Ansiedlungsregel 1</b>	Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden.
<b>Ansiedlungsregel 2</b>	Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. Außerhalb können sie an „Standorten zur Nahversorgung“ angesiedelt werden.
<b>Ansiedlungsregel 3</b>	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 IMAGE<sup>10</sup> - 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.

---

<sup>10</sup> 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

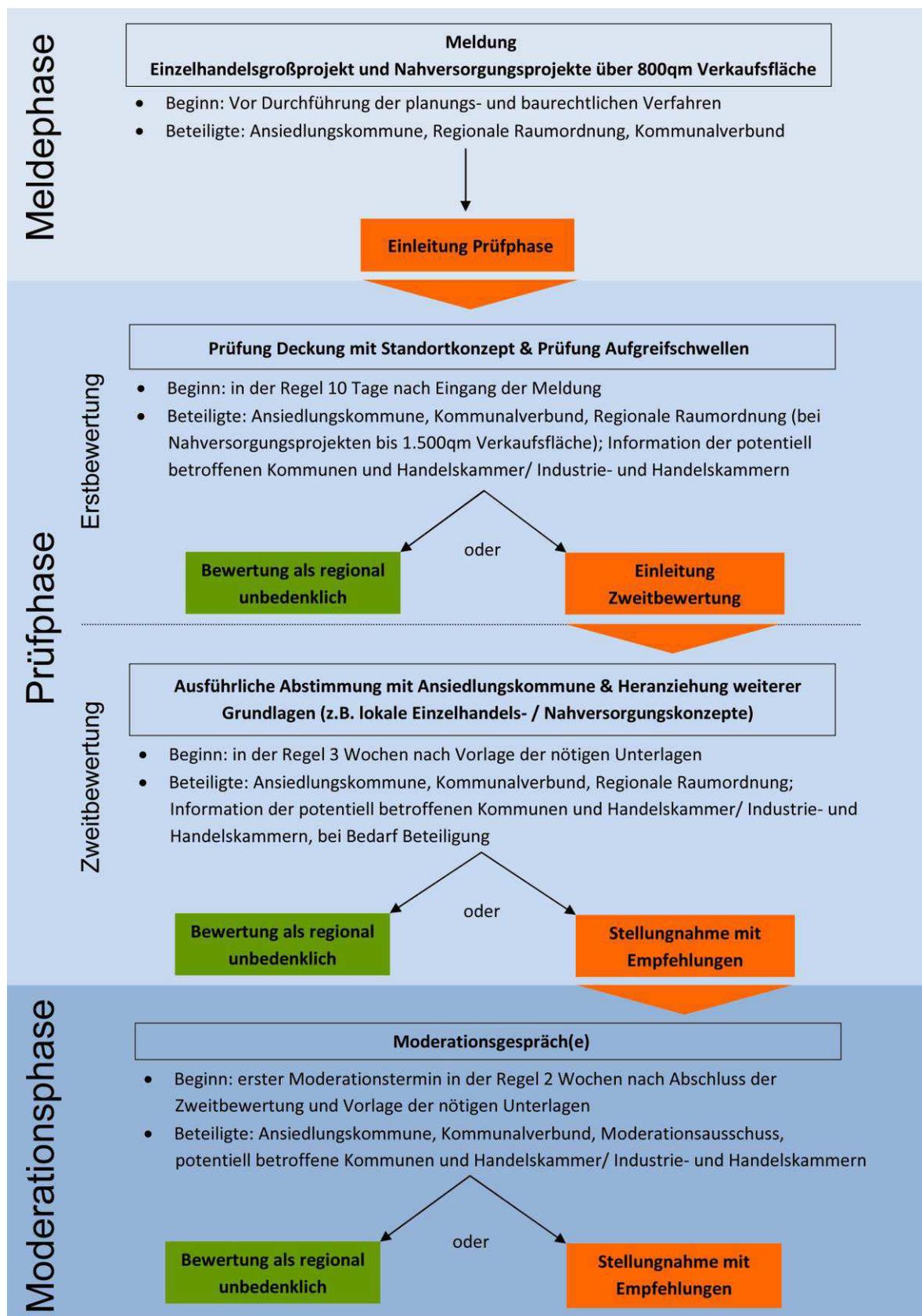


Abbildung 3: Moderationsablauf

## 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 Übersicht 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 Kernsortiment zwischen Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten, mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Als Grundlage 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.<sup>11</sup> 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.<sup>12</sup> 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.

---

<sup>11</sup> Die Aufgreifschwellen gelten nicht für die innergemeindliche Bewertung. Diese ist nicht Gegenstand des Moderationsverfahrens.

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

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

**Tabelle 6: Aufgreifschwelen 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: Aufgreifschwelen 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: Aufgreifschwelen 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



# 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**

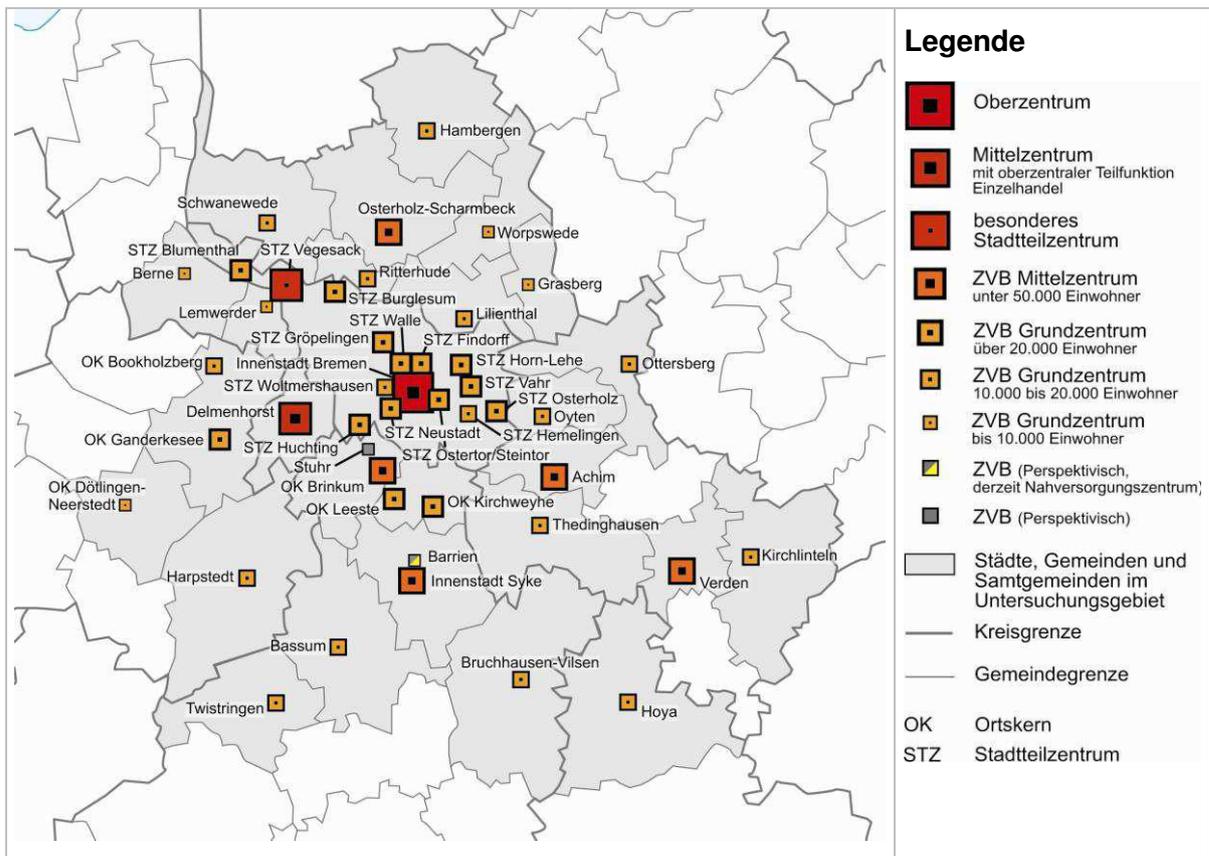
Zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Zentrenrelevant sind Sortimente, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ täglich oder wöchentlich oder monatlich nachgefragt werden – kurz- und mittelfristiger Bedarf,</li> <li>▪ eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen – z.B.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

(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
Twistingen	Innenstadt Twistingen	
ZVB Grundzentrum bis 10.000 Einwohner	Berne	Ortskern Berne
	Dötlingen	Ortskern Neerstedt
	Grasberg	Ortskern Grasberg
	Lemwerder	Ortskern Lemwerder
	Worpswede	Ortskern Worpswede

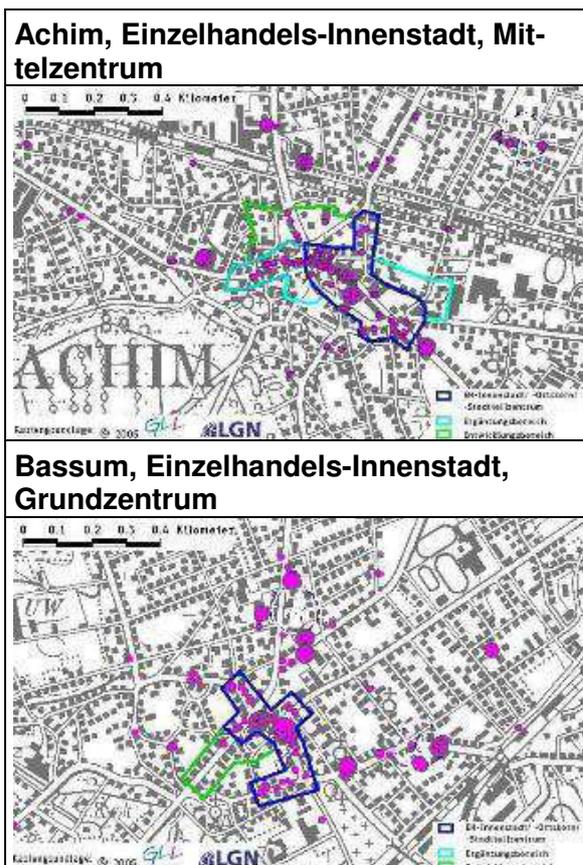
In einigen Gemeinden ist der „zentrale Versorgungsbereich der Region“ ein Nahversorgungszentrum. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten dient der Einzelhandelsortskern im zentralen Ort in diesen Fällen noch nicht einer gemeindeweiten Versorgung. Er soll allerdings eine Versorgungsfunktion im regionalen 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

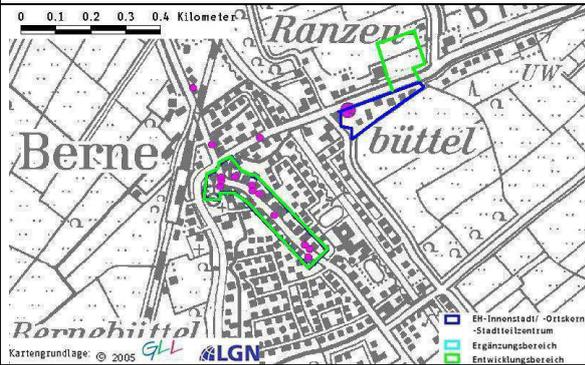
#### Erläuterung:

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

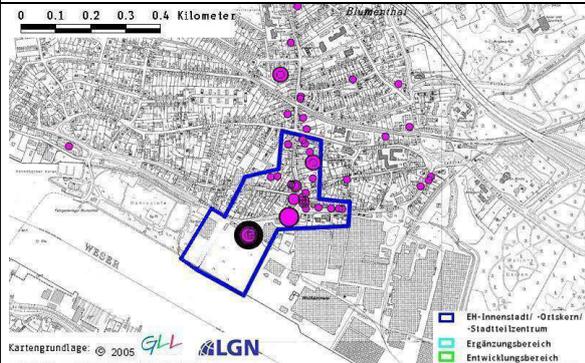
Die Abgrenzungen der Entwicklungsbereiche (in grün dargestellt) sind nicht Bestandteil des „zentralen Versorgungsbereichs der Region“.

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

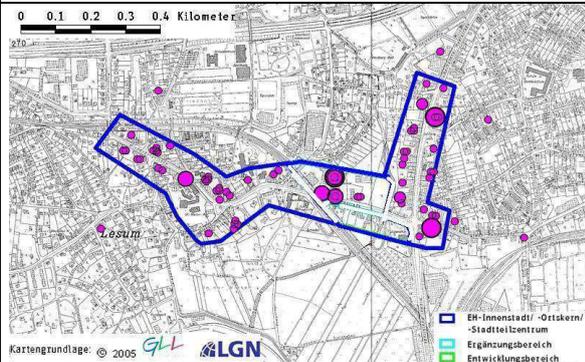
**Berne, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum**



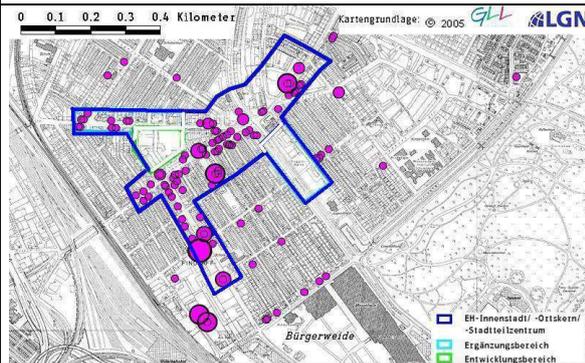
**Bremen-Blumenthal, Einzelhandels-Stadtteilzentrum**



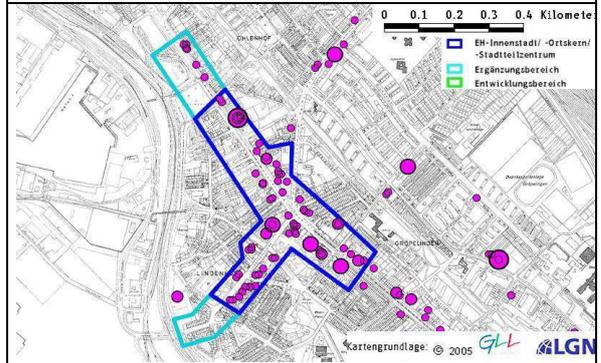
**Bremen-Burglesum, Einzelhandels-Stadtteilzentrum**



**Bremen-Findorff, Einzelhandels-Stadtteilzentrum**



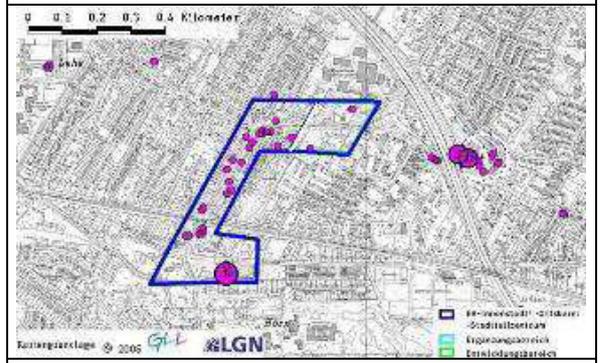
**Bremen-Gröpelingen, Einzelhandels-Stadtteilzentrum**



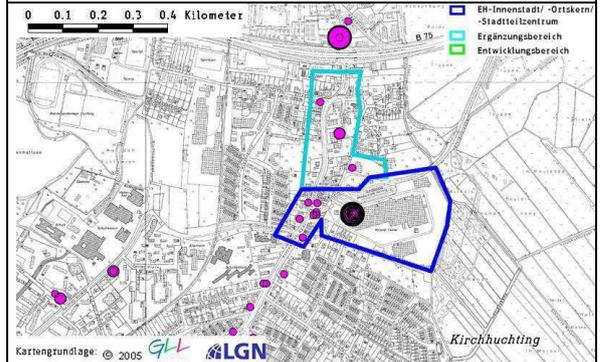
**Bremen-Hemelingen, Einzelhandels-Stadtteilzentrum**



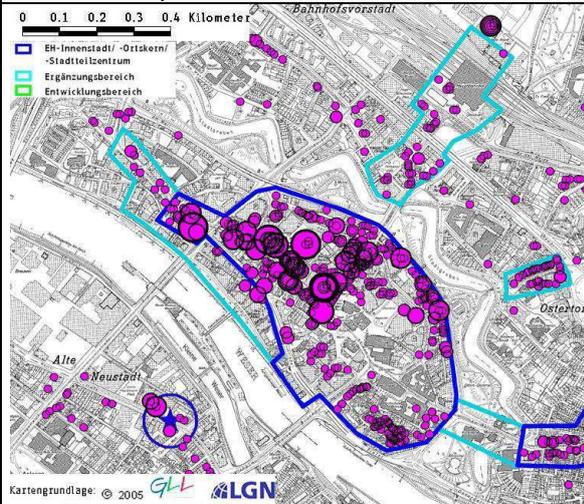
**Bremen-Horn-Lehe, Einzelhandels-Stadtteilzentrum**



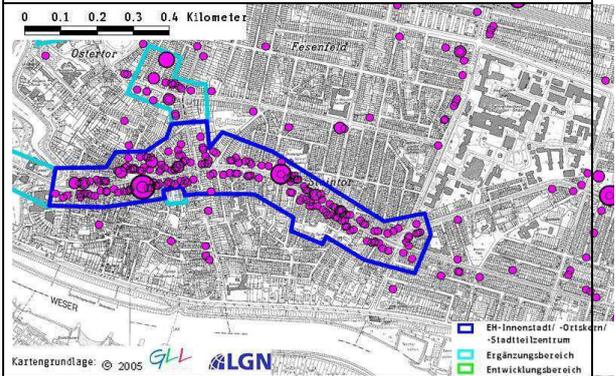
**Bremen-Huchting, Einzelhandels-Stadtteilzentrum**



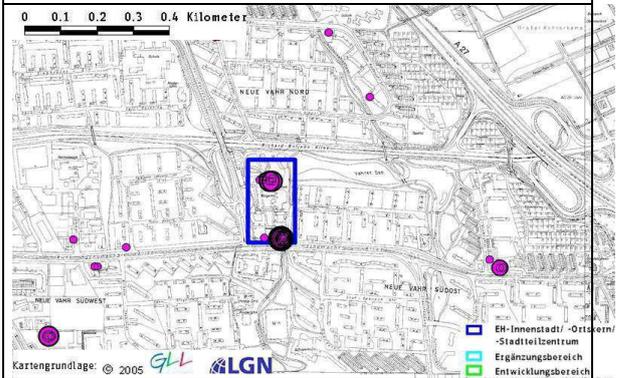
### Bremen-Innenstadt, Einzelhandels-Innenstadt, Oberzentrum



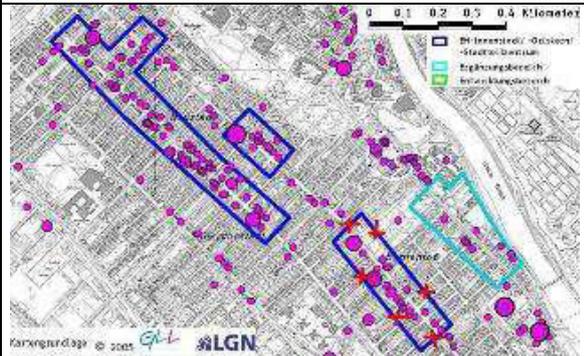
### Bremen-Ostertor/Steintor (Viertel), Einzelhandels-Stadtteilzentrum



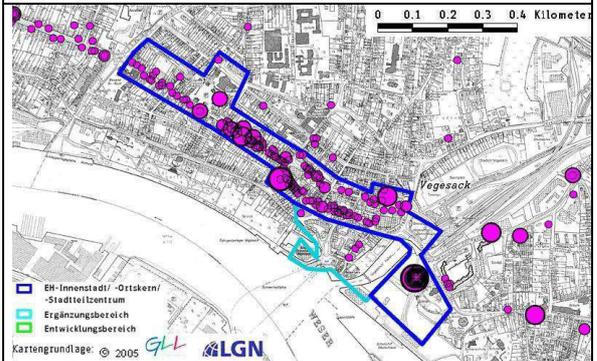
### Bremen-Vahr, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



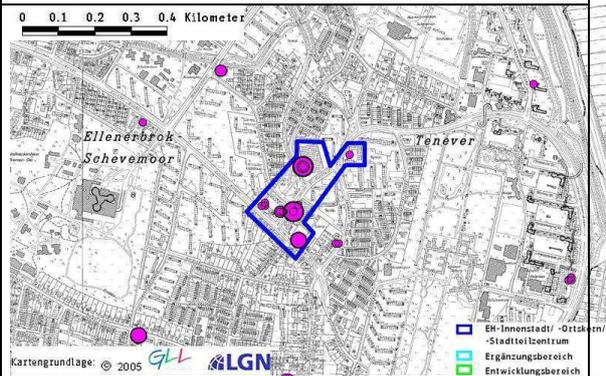
### Bremen-Neustadt, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



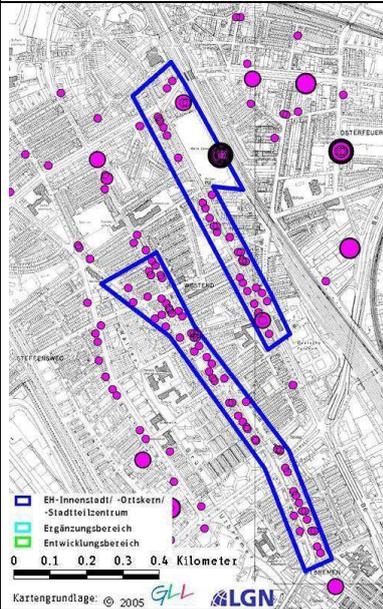
### Bremen-„Zentrum Vegesack“, besonderes Einzelhandels-Stadtteilzentrum Bremen-Nord



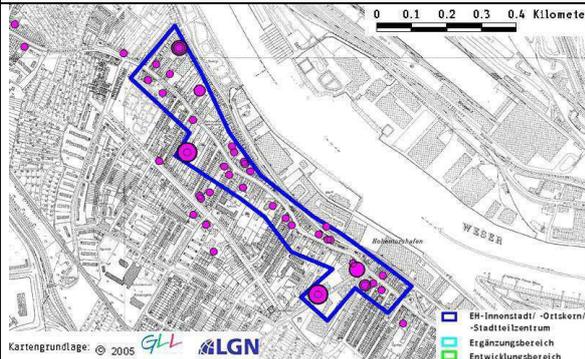
### Bremen-Osterholz, Einzelhandels-Stadtteilzentrum



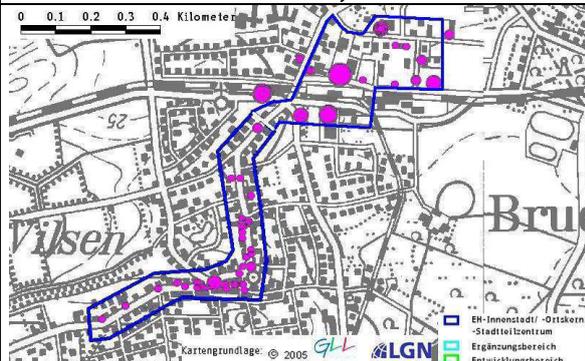
**Bremen-Walle, Einzelhandels-Stadtteilzentrum**



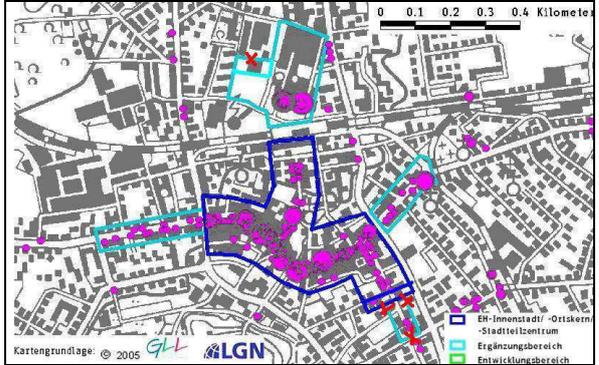
**Bremen-Woltmershausen, Einzelhandels-Stadtteilzentrum**



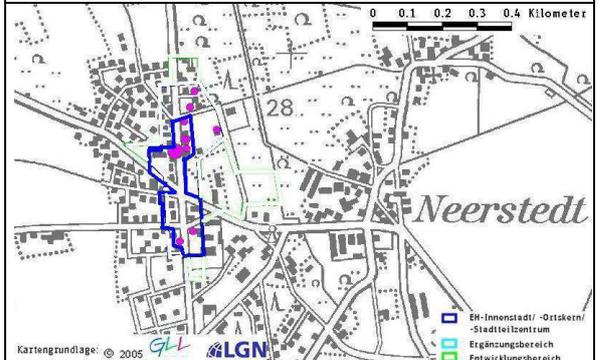
**Bruchhausen-Vilsen, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum**



**Delmenhorst, Einzelhandels-Innenstadt, Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel**



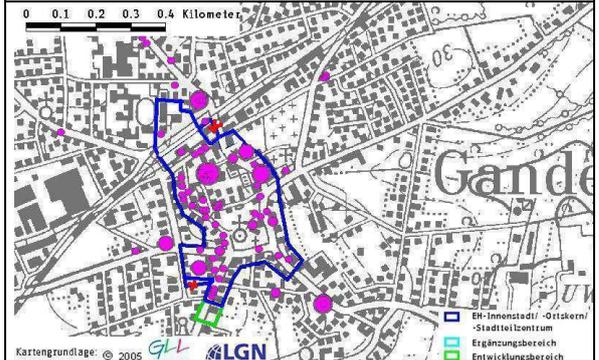
**Dötlingen, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum**



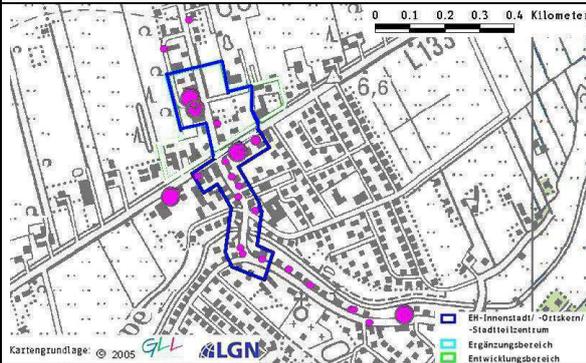
**Ganderkesee – Ortsteil Bookholzberg, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum**



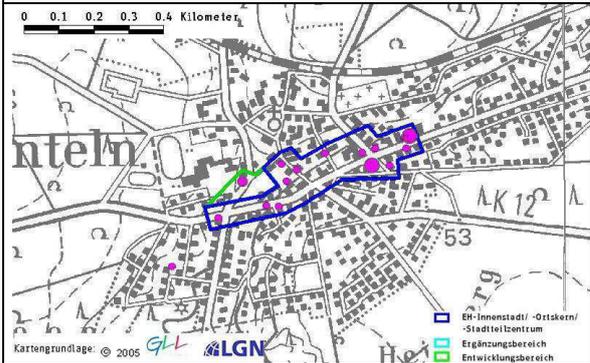
**Ganderkesee – Ortsteil Ganderkesee, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum**



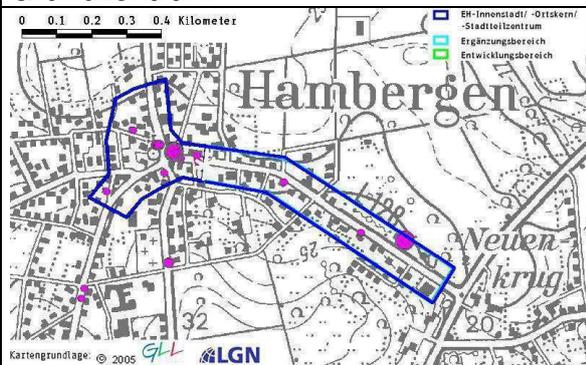
### Grasberg, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



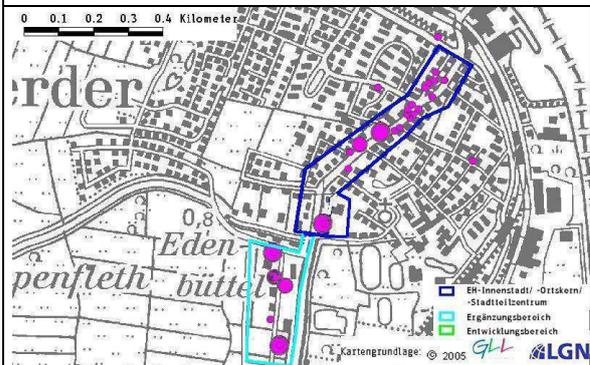
### Kirchlinteln, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



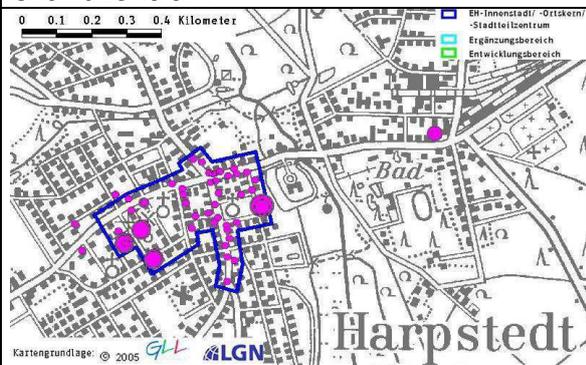
### Hambergen, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



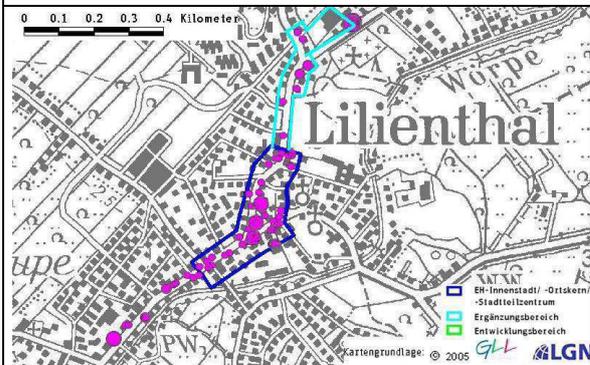
### Lemwerder, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



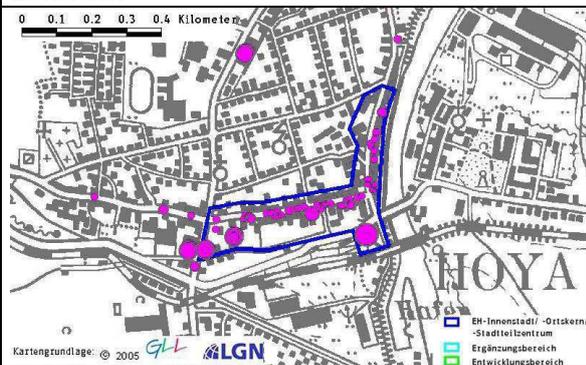
### Harpstedt, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



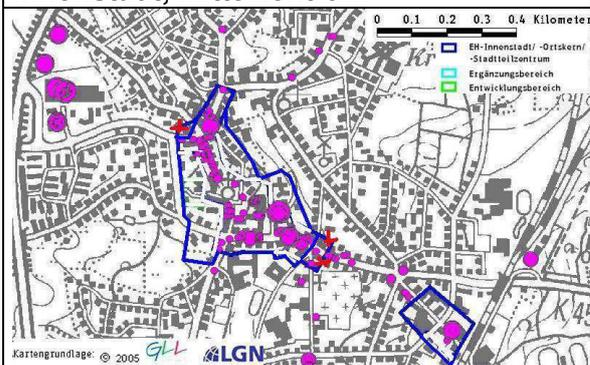
### Lilienthal, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum

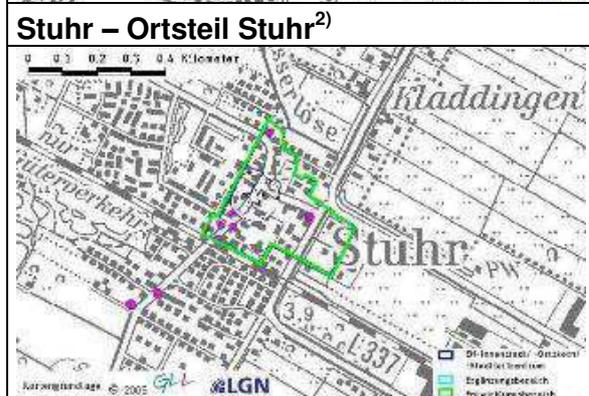
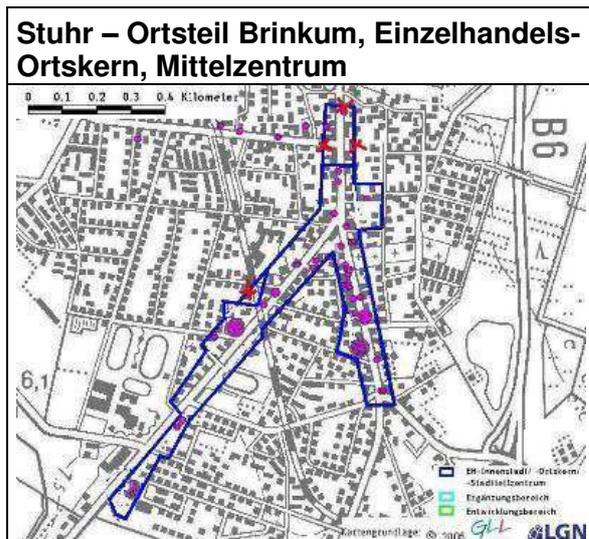
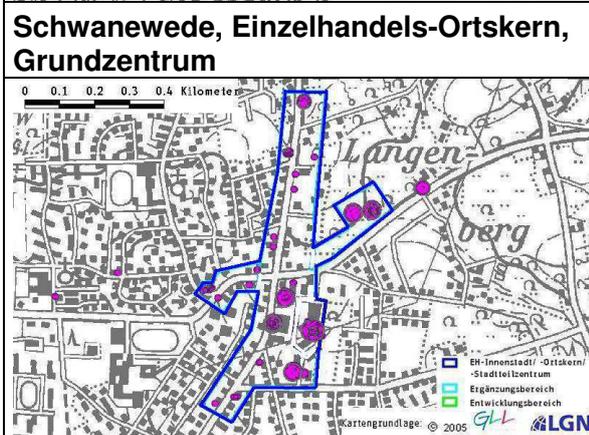
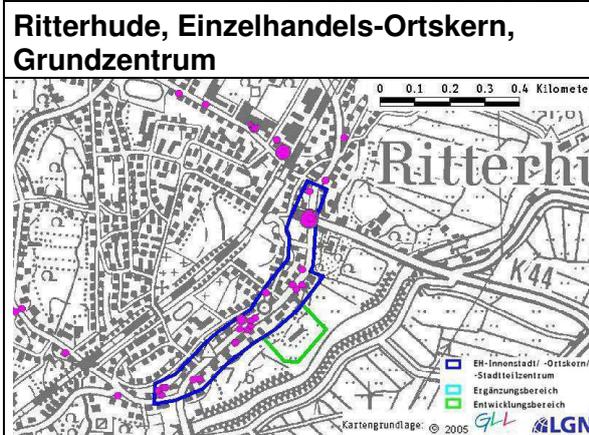
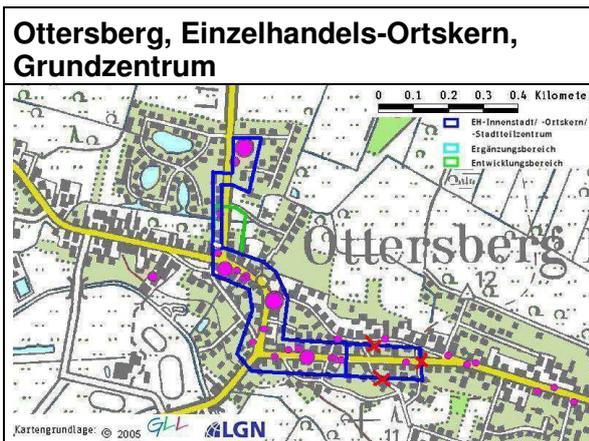


### Hoya, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



### Osterholz-Scharmbeck, Einzelhandels-Innenstadt, Mittelzentrum

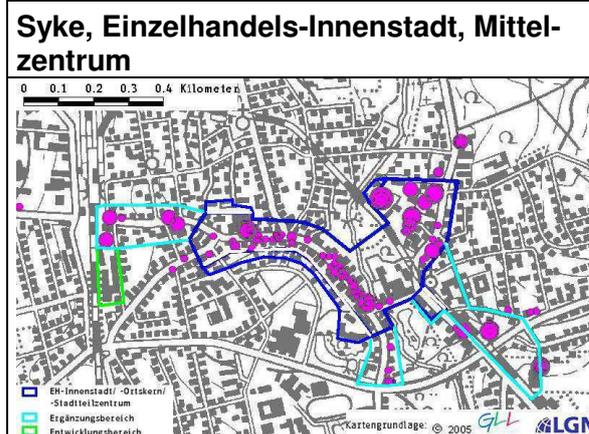




2)  
Das Mittelzentrum Stuhr strebt die Schaffung einer innerörtlichen Zentrenstruktur an. Neben dem zentralen Versorgungsbereich in Brinkum plant die Gemeinde, langfristig im Ortskern von Stuhr einen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen. In diesem Ortskern liegt das Rathaus der Gemeinde Stuhr. Ferner 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, Ortsteil Barrien, Grundzentrum<sup>3)</sup>

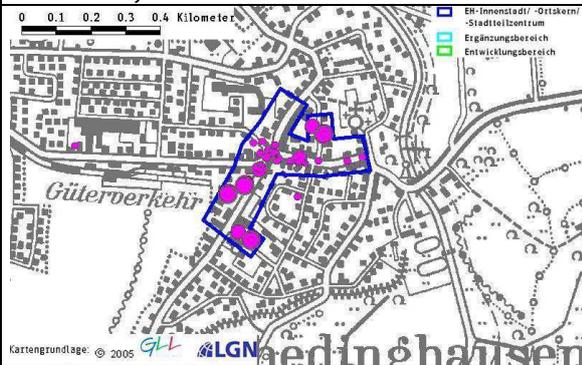


3)  
Im Ortskern von Barrien ist ein Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden (regionale Einstufung seit 2007 als Nahversorgungszentrum). Das Einzugsgebiet des Ortskerns Barrien liegt bei rund 10.000 Einwohnern.

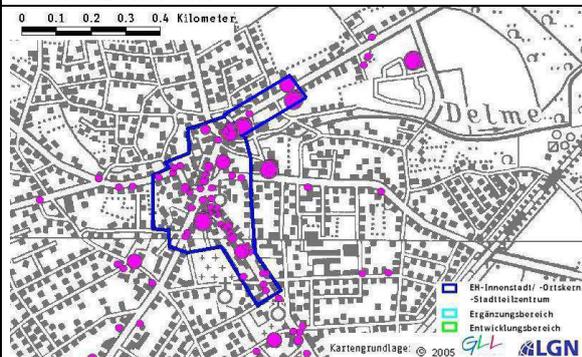
Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Syke sieht Barrien als Siedlungsschwerpunkt vor. Die Stadt strebt daher für den Ortskern eine raumordnerische Einstufung als Grundzentrum an.

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

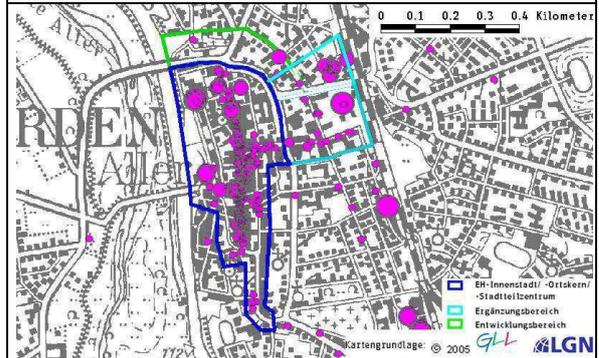
### Thedinghausen, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



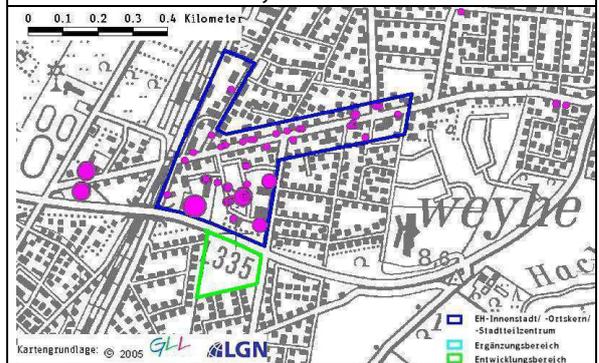
### Twistringen, Einzelhandels-Innenstadt, Grundzentrum



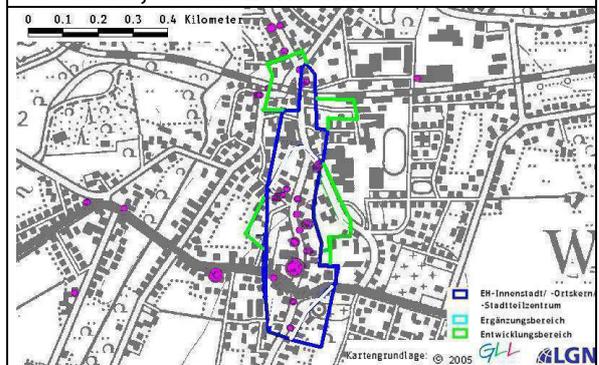
### Verden, Einzelhandels-Innenstadt, Mittelzentrum



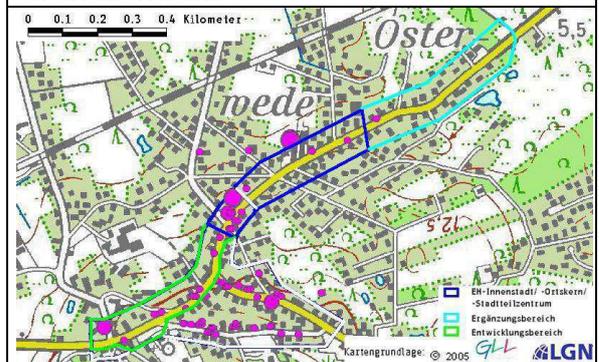
### Weyhe – Ortsteil Kirchweyhe, Einzelhandels-Ortskern, Grundzentrum



### 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“<sup>1</sup> 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"> <li>▪ Dichte Einzelhandelsbesatz</li> <li>▪ Dichte Dienstleistungsbesatz</li> <li>▪ Nahversorgungsfunktion/ Wohnbebauung im Umfeld</li> <li>▪ Mindestangebot: Lebensmittelgeschäft mit ergänzenden Dienstleistungen</li> <li>▪ städtebauliche Qualitäten (Architektur, Straßenraumgestaltung)</li> <li>▪ infrastrukturelle Barrieren (Straßen, Bahnlinien)</li> <li>▪ bauliche Barrieren (z.B. Bürokomplexe, Hallen)</li> <li>▪ städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur)</li> <li>▪ i.d.R. historischer Bezug, jedoch nicht zwingend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ historisch und/ oder kulturell geprägter Bereich ohne Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</li> <li>▪ Einzelhandelsagglomeration in integrierter und nicht integrierter Lage ohne jegliche städtebauliche und architektonische Qualitäten</li> <li>▪ vereinzelte Betriebe ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang und ohne jegliche Nahversorgungsfunktion (z.B. Bekleidungsboutique, Friseur und Elektrofachgeschäft)</li> </ul>

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"> <li>▪ keine umgebende Wohnbebauung</li> <li>▪ Standorte die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung)</li> <li>▪ Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind ebenfalls diesen Standorten zuzurechnen</li> <li>▪ Standorte an Siedlungsrändern ohne Bezug zur Wohnbebauung</li> </ul>

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.

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

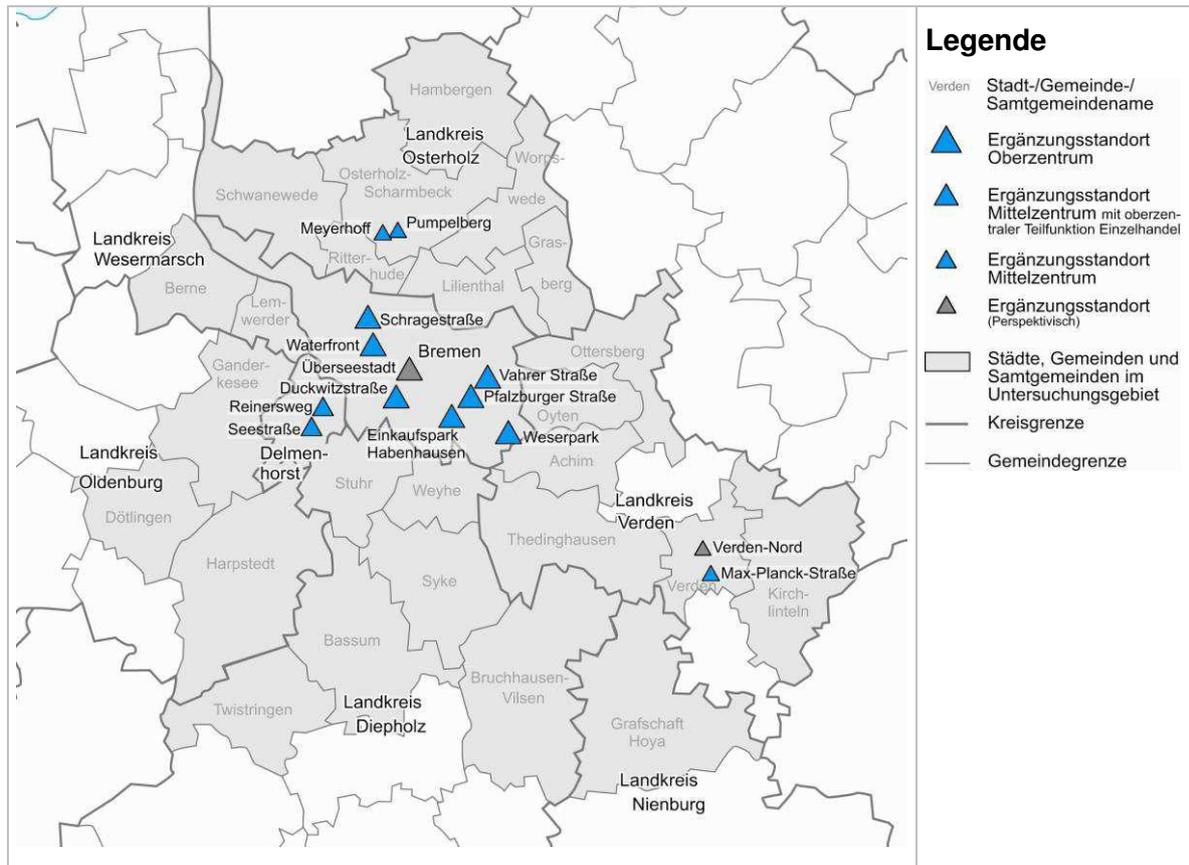
## Anlage C: Zusammenstellung „Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (Standorttyp 3)

### 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



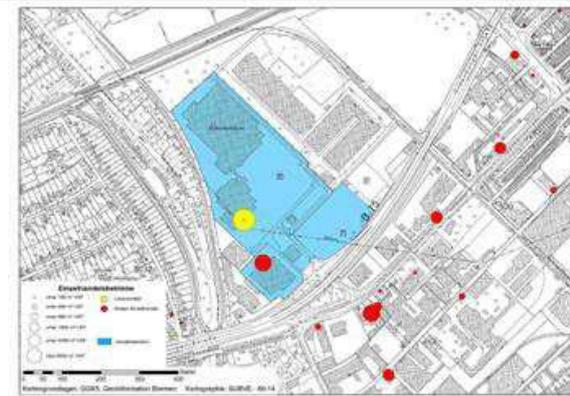
Stand: 10. Oktober 2012

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

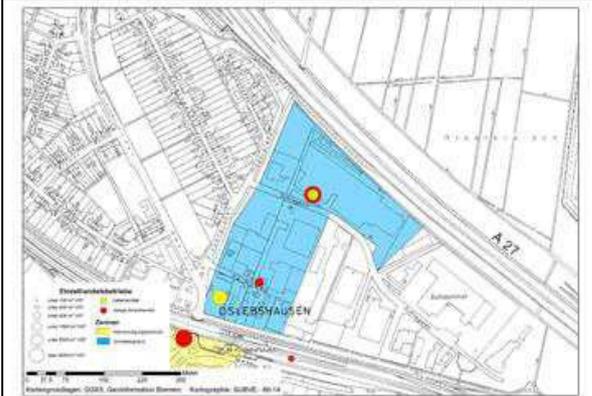
### 3 Abgrenzung oder Lage

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

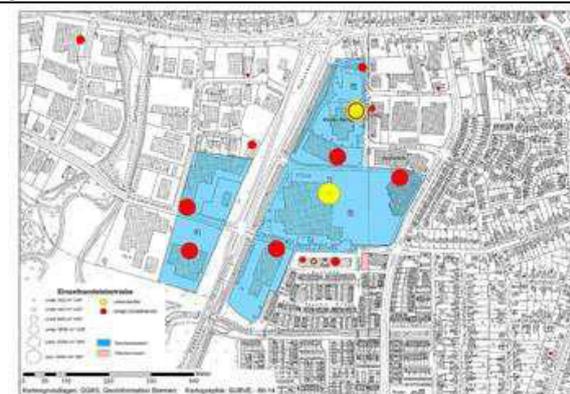
**Bremen, Ergänzungsstandort „Duckwitzstraße“, Oberzentrum**



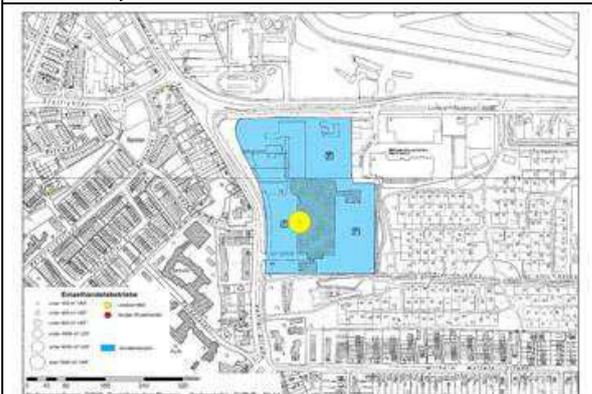
**Bremen, Ergänzungsstandort „Schragestraße“, Oberzentrum**



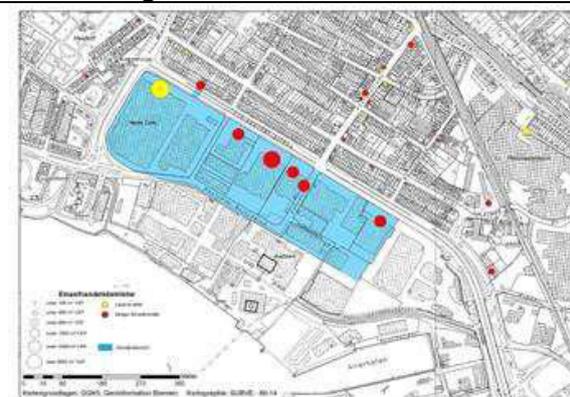
**Bremen, Ergänzungsstandort „Einkaufspark Habenhausen“, Oberzentrum**



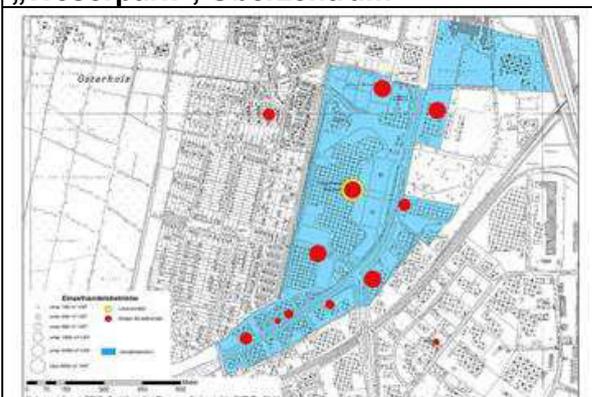
**Bremen, Ergänzungsstandort „Vahrer Straße“, Oberzentrum**



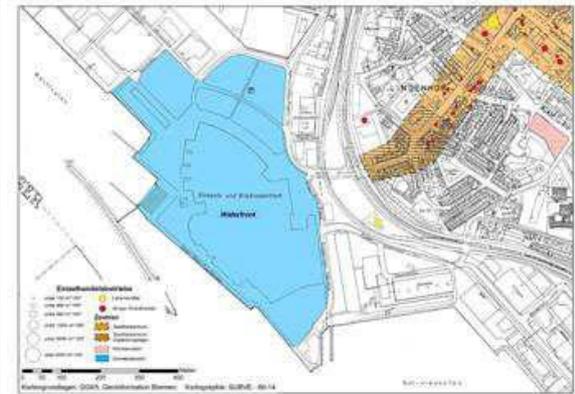
**Bremen, Ergänzungsstandort „Pfalzburger Straße“, Oberzentrum**



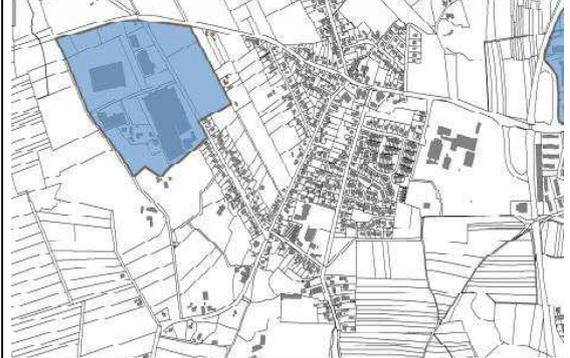
**Bremen, Ergänzungsstandort „Weserpark“, Oberzentrum**



**Bremen, Ergänzungsstandort „Waterfront“, Oberzentrum**



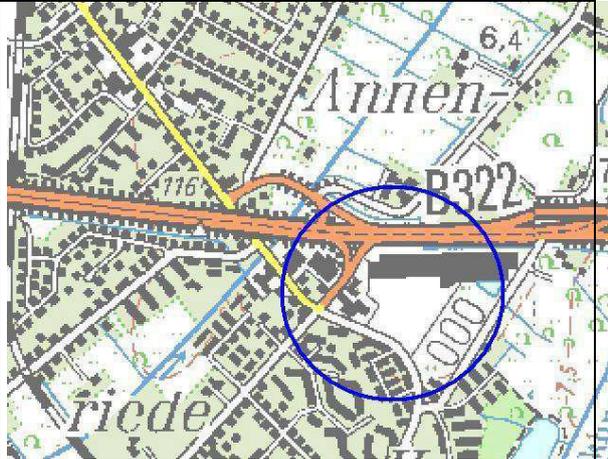
**Osterholz-Scharmbeck, Ergänzungsstandort „Meyerhoff“, Mittelzentrum**



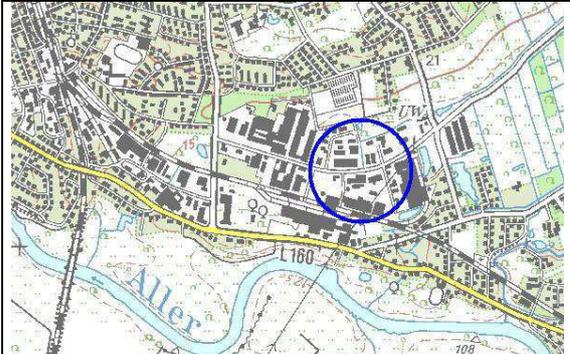
**Osterholz-Scharmbeck, Ergänzungsstandort „Pumpelberg“, Mittelzentrum**



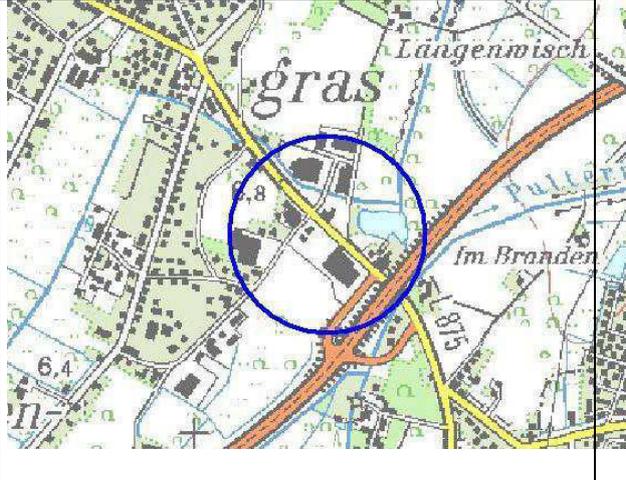
**Delmenhorst Ergänzungsstandort „Seestraße“, Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel**



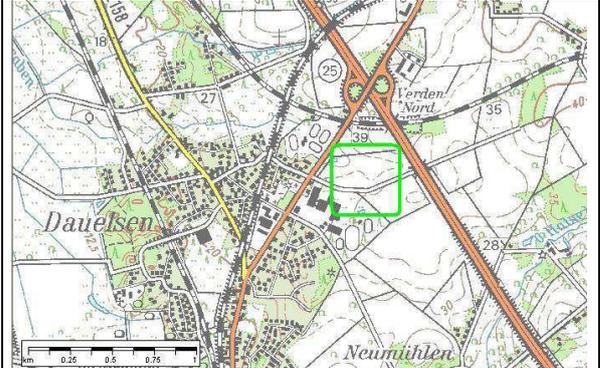
**Verden, Ergänzungsstandort „Max-Planck-Straße West“, Mittelzentrum**



**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-Auswirkungen<sup>1</sup> (als Pflichtszenario), in der Regel Darstellung möglicher Auswirkungen in Szenarien,
- Bewertung und Darstellung quantitativer und qualitativer Auswirkungen,
- Nachvollziehbare Begründung der Ergebnisse.

---

<sup>1</sup> 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.<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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><b>Agglomeration</b></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><b>Ansiedlungsregeln</b></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"> <li>1. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>
<p><b>Aufgreifschwellen</b></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><b>Einzelhandelsbetrieb</b></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>

<b>Einzelhandelsgroßprojekt</b>	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.
<b>Einzelhandelsinnenstadt/ Einzelhandelsortskern/ Einzelhandelsstadteil- zentrum</b>	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.
<b>Einzelhandelssortiment</b>	Vgl. Sortiment
<b>Ergänzungsbereich</b>	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.
<b>„Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“</b>	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).
<b>Entwicklungsbereich</b>	Entwicklungsbereiche sind noch nicht Bestandteil der „Zentralen Versorgungsbereiche der Region“, sondern grenzen an diese an. Sie stellen ein mögliches räumliches Entwicklungspotenzial dar.
<b>Kernsortiment</b>	Das Kernsortiment bestimmt den typischen Charakter des Einzelhandelsbetriebs und damit die Zuordnung eines Vorhabens zu den Standorttypen des Standortkonzepts.

<p><b>Moderationsverfahren / IMAGE-Moderationsverfahren</b></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><b>Nahversorgungsprojekt über 800 qm Verkaufsfläche</b></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><b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b></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><b>Nahversorgungszentrum</b></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><b>Nicht zentrenrelevantes Sortiment</b></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><b>Randsortiment</b></p>	<p>Das Randsortiment ist einem bestimmten Kernsortiment sachlich ergänzend zugeordnet, dem Kernsortiment im Angebotsumfang deutlich untergeordnet und ergänzt dieses lediglich.</p>
<p><b>Sortiment</b></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>

<b>„Standort zur Nahversorgung“</b>	Als „Standort zur Nahversorgung“ werden Einzelhandelsstandorte bezeichnet, die außerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ liegen und einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune dienen.
<b>Standortkonzept</b>	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.
<b>Standorttyp</b>	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 jeweils die Einzelhandelssortimente und Größenordnungen zugeordnet, die an diesen Standorten angesiedelt werden können.
<b>Versorgungsfunktion</b>	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.
<b>Verträglichkeitsgutachten</b>	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).
<b>Verkaufsfläche</b>	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><b>zentraler Versorgungsbereich</b></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><b>„Zentraler Versorgungsbereich der Region“</b></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><b>Zentrales Siedlungsgebiet</b></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><b>Zentrenrelevantes Sortiment</b></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>