

Vorlage zur politischen Beratung

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

zwischen

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

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

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

- im Folgenden als Städte und Gemeinden bezeichnet -

den Landkreisen Diepholz, Oldenburg, Osterholz, Verden und Wesermarsch

- im Folgenden als Landkreise bezeichnet -

den Ländern Bremen und Niedersachsen

- im Folgenden als Länder bezeichnet -

und dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.

- im Folgenden als Kommunalverbund bezeichnet.

## Präambel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 1**

### **Ziele und Inhalte des Vertrags**

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

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

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

Dies betrifft insbesondere

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

und

- die Verpflichtung benachbarter Gemeinden, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 S. 1 BauGB), wobei sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen können (§ 2 Abs. 2 S. 2 BauGB).

- (2) Gegenstand des Vertrags sind daher gemeinsame Festlegungen von raumplanerischen Zielsetzungen zur Steuerung der großflächigen Einzelhandelsentwicklung sowie Regelungen zur interkommunalen und raumordnerischen Abstimmung und Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche in der Region Bremen.

## § 2

### **Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept**

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

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

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

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

### § 3

#### Kommunale Einzelhandelskonzepte

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

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

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

## § 4

### Interkommunale Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben

#### - Moderationsverfahren -

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

## § 5

### Verbindlichkeit

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

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

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

## § 6

### Aufgaben des Kommunalverbunds

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

## § 7

### Schriftform

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

## § 8

### Salvatorische Klausel

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

## § 9

### Inkrafttreten und Dauer des Vertrags

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

[Daten, Unterschriften]