

## Ortskerne und Zentren stärken - Versorgung sichern!

Lebendige, attraktive Zentren und Ortskerne sind für unsere Städte und Gemeinden in der Region sehr wichtig. Die Zentren und Ortskerne haben viele verschiedene Funktionen für das Zusammenleben: Menschen wohnen dort, sie arbeiten und kaufen ein, sie gehen in die Apotheke oder zum Arzt, sie treffen sich im Zentrum. Die Innenstädte und Ortskerne übernehmen damit eine Funktion als Marktplatz.



Der Einzelhandel leistet einen besonders wichtigen Beitrag zur Erfüllung dieser Funktionen. 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. Außerdem kommt es vor allem in den ländlichen Gegenden zu Versorgungsschwierigkeiten mit Gütern des täglichen Bedarfs, wenn die typischen Angebote der Ortskerne und Zentren sowie die Nahversorgung weiterhin auf die „Grüne Wiese“ ziehen.

Die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund haben sich daher verabredet: Sie wollen mit einem regionalen Konzept, einer gemeinsamen Strategie den Einzelhandel in den Innenstädten und Ortskernen erhalten und weiter entwickeln. Gleichzeitig soll auch in den ländlichen Gebieten die Grundversorgung der dort lebenden Menschen sichergestellt werden.



## Regionale Spielregeln schaffen!

Die Stärkung der Ortskerne und Zentren hängt entscheidend davon ab, dass die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels (Betriebe größer als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) aktiv gesteuert wird. Investoren und Betreiber denken, handeln und wirtschaften regional: Städte und Gemeinden können sich daher am besten gemeinsam für eine flächendeckende Versorgung und für attraktive und lebendige Ortskerne einsetzen. Die eigenständige Stadt- und Gemeindeentwicklung soll dadurch nicht ersetzt, sondern durch die regionale Vereinbarung gestärkt werden. Die „Spielregeln“ dafür sollen im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept verabredet und verbindlich beschlossen werden. Jede Stadt, jede Gemeinde will sich auf ihre Nachbarn verlassen können - und selbst ein verlässlicher Partner sein. Jede Stadt und Gemeinde möchte ein funktionsfähiges Zentrum und eine sichere Versorgung für ihre Bürgerinnen und Bürger bieten können.

### Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für großflächigen Einzelhandel

Alle beteiligten Kommunen verabreden, ihre Einzelhandelsentwicklung auf die Zentren zu konzentrieren: Typische Innenstadtsortimente wie Bekleidung oder Schuhe sollen großflächig künftig nur noch in den Zentren und Ortskernen zugelassen werden. Die Angebote der Nahversorgung sollen im Zentrum oder innerhalb der Wohnstandorte angesiedelt werden. Dementsprechend soll die Entwicklung von Sonderstandorten begrenzt werden. Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes ist, dass jede Stadt und jede (Samt-)Gemeinde die Inhalte des Konzeptes in die Bauleitplanung einbezieht. Alle großflächigen Einzelhandelsvorhaben sollen wie bisher mit dem IMAGE-Moderationsverfahren im Kommunalverbund regional abgestimmt werden.



## Vorteile für die Städte und Gemeinden

### Planungs- und Investitionssicherheit

Investoren und Betreiber von Einzelhandelsunternehmen brauchen Planungssicherheit! Eindeutige Vorgaben der Kommunen erleichtern ihnen die Standortentscheidung und machen die Städte und Gemeinden für sie attraktiv. Für bereits ansässige Unternehmen werden die Entwicklungsmöglichkeiten kalkulierbar.



### Transparenz

Alle großflächigen Einzelhandelsvorhaben sollen nach klaren und regional einheitlichen Maßstäben bewertet werden. Im Rahmen eines Moderationsverfahrens, das ein fester Bestandteil des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist, kann außerdem jede Stadt oder Gemeinde bei kritischen Vorhaben in den Nachbarkommunen an einer Kompromisslösung mitwirken. Regionale Konflikte werden somit verringert.

### Verbesserung der Verhandlungsposition

„Dann siedeln wir in die Nachbargemeinde um!“ Investoren versuchen vielfach, die Städte und Gemeinden gegeneinander auszuspielen, um ihre Interessen durchzusetzen. Durch das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept ziehen alle Kommunen an einem Strang – das vergrößert die eigenen Möglichkeiten bei Verhandlungen.

### Gestaltungsmöglichkeiten

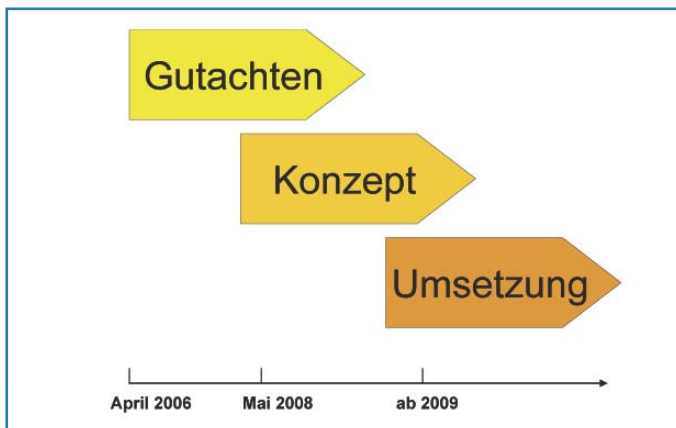
Durch eine aktive Steuerung können die Kommunen ihren planerischen Gestaltungsspielraum besser ausnutzen und ihre eigenen Entwicklungsziele leichter umsetzen.

### Beschleunigung von Abläufen

Das regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept gibt regional einheitliche Spielregeln für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben vor. Planungen können so beschleunigt werden und benötigen weniger Bearbeitungsaufwand.

## Wie geht es weiter?

Der Gutachterbericht als fachliche Grundlage liegt im Frühjahr 2008 den beteiligten Kommunen vor. Im Sommer wird der Entwurf des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts erstellt. Ab dem Herbst 2008 wird dieses Konzept (die künftige gemeinsame Strategie) in alle beteiligten Kommunen zur Beratung und Beschlussfassung gegeben.



## Am Projekt sind beteiligt:

### Städte, Gemeinden und Samtgemeinden:

Achim, Bassum, Berne, Bremen, Bruchhausen-Vilsen, Delmenhorst, Dötlingen, Ganderkesee, Grasberg, Grafschaft Hoya, Hambergen, Harpstedt, Hude, Kirchlinteln, Langwedel, Lemwerder, Lilienthal, Osterholz-Scharmbeck, Ottersberg, Oytten, Ritterhude, Schwanewede, Stuhr, Syke, Thedinghausen, Twistringen, Verden, Weyhe, Wildeshausen und Worpswede

### Landkreise:

Diepholz, Oldenburg, Osterholz, Verden und Wesermarsch

### Kammern:

Handelskammer Bremen, Oldenburgische IHK, IHK Hannover und IHK Stade

### Gutachter:

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund/Lörrach

Fotoquellen: BTZ 2004, Stadt Achim, Stadt Delmenhorst, Stadt Verden, eigene Fotos



## Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V.

Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen ist ein freiwilliger Zusammenschluss von 30 Städten, Gemeinden und Samtgemeinden in der Region Bremen. Er kümmert sich um die Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit und einen Interessensausgleich zwischen den Mitgliedsgemeinden. Nach außen bündelt er die regionalen Interessen und vertritt sie beispielsweise gegenüber den Ländern. Ziele des Kommunalverbundes sind eine wirtschaftliche und strukturelle Stärkung der Region als Ganzes sowie eine Stärkung der Städte und Gemeinden in der Region, eine abgestimmte Siedlungs- und Flächenplanung, die Erhaltung der ökologischen Situation und die Förderung der kulturellen Belange.

Der Kommunalverbund hat das Interkommunale Raumstrukturkonzept Region Bremen (INTRA) entwickelt. Darin haben sich 35 Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise mit einem Beschluss auf gemeinsame Leitlinien zur künftigen Siedlungsentwicklung verständigt. Ein wesentliches Ziel von INTRA ist die Stärkung der Ortskerne und Zentren in der Region.

Delmegarten 5  
27749 Delmenhorst  
Telefon (04221) 1 66-96  
Fax (04221) 1 66 57  
[info@kommunalverbund.de](mailto:info@kommunalverbund.de)

Weitere Informationen unter [www.kommunalverbund.de/Themen und Projekte](http://www.kommunalverbund.de/Themen und Projekte)

**kommunal**  **verbund**  
niedersachsen  
bremen e.V.

Stand: Mai 2008

**kommunal**  **verbund**  
niedersachsen  
bremen e.V.

## Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

