

<b>Vorlage Nr. V 67/2022</b>		
für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 01.12.2022		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>ja</b>	Anzahl Anlagen: 0

## **Regionales Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf**

### **A Problem**

Im Jahr 2016 haben der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung das städtische Einzelhandelskonzept für Bremerhaven beschlossen. Bereits bei der Erarbeitung dieses städtischen Konzeptes waren die Umlandkommunen Geestland, Loxstedt und Schiffdorf beteiligt.

Der Staatsvertrag zwischen dem Land Niedersachsen und der Freien Hansestadt Bremen zu einer grenzüberschreitenden Raumordnung und Landesentwicklung besagt in Artikel 1, Satz 1: *„Die Städte Bremen und Bremerhaven stellen für die niedersächsischen Gebietskörperschaften im jeweiligen Verflechtungsbereich oberzentrale Funktionen bereit und werden insofern raumordnungsrechtlich den innerhalb von Niedersachsen liegenden Oberzentren gleichgestellt“* (vgl. auch LROP 2017 Kap. 2.2 Ziffer 06 Satz 3). Die Seestadt Bremerhaven ist somit das Oberzentrum für die umliegenden niedersächsischen Kommunen.

Die Seestadt Bremerhaven mit ihren oberzentralen Funktionen soll somit die angrenzenden Grundzentren Langen, Loxstedt und Schiffdorf vollumfänglich mit Gütern des spezialisierten höheren Bedarfs versorgen.

Im Gegensatz zu anderen Einzelhandelsregionen sind für Bremerhaven nicht nur kommunale Grenzen von Bedeutung, sondern auch die Landesgrenze zwischen den Bundesländern Bremen und Niedersachsen. Die Siedlungsbereiche der angrenzenden Grundzentren beginnen vielfach direkt hinter der Stadtgrenze des Oberzentrums Bremerhaven. Die Ortschaften Langen, Spaden und Schiffdorf verfügen dabei oftmals über eigene Versorgungseinrichtungen direkt hinter der Grenze zu Bremerhaven.

Dieser Umstand hat dazu geführt, dass sich in den vergangenen Jahrzehnten Strukturen etabliert haben, die unvorteilhafte Kaufkraftverlagerungen und Entwicklungshindernisse für das Oberzentrum Bremerhaven und die Region erzeugen können. Vor dem Hintergrund, dass die Versorgungsstrukturen der einzelnen Kommunen bzw. dessen Einzugsräume sich überlagern, entwickelten sich im Laufe der Zeit raumübergreifende Entwicklungshindernisse nebst unvorteilhaften Kaufkraftverlagerungen.

Deshalb entstand bei den Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf der Wunsch nach einer intensiveren, offeneren und abgestimmten Kommunikation untereinander über die Sicherung und möglicherweise Weiterentwicklung derzeitigen Versorgungsstrukturen im Oberzentrum Bremerhaven und den angrenzenden Grundzentren.

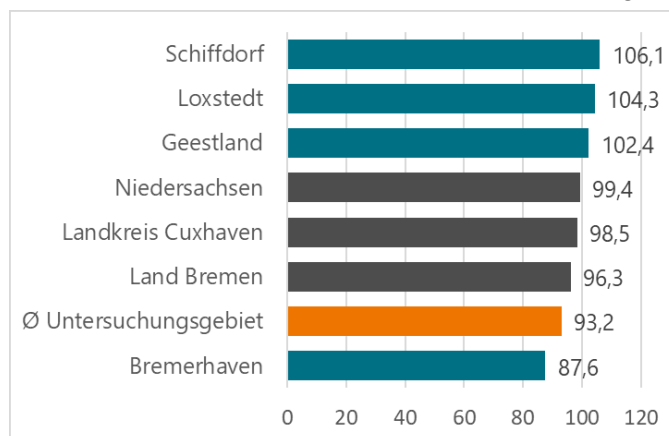
## B Lösung

Im Frühjahr 2017 wurde gemeinsam von der Stadt Bremerhaven, dem Landkreis Cuxhaven, der Stadt Geestland und den Gemeinden Loxstedt und Schiffdorf die CIMA Beratung+Management GmbH mit der Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Grundlage für dieses Konzept bildete das städtische Einzelhandelskonzept für Bremerhaven, welches ebenfalls von dem vorgenannten Gutachterbüro konzipiert wurde.

Zunächst wurden die folgenden Einzelhandelsstrukturdaten für den Untersuchungsraum ermittelt:

Einwohner:	183.102
Nachfrage:	rd. 1,01 Mrd. €
Umsatz:	rd. 1,10 Mrd. €
Einzelhandelsbetriebe:	998
Verkaufsfläche:	329.130 m <sup>2</sup>
Zentralitätskennziffer:	110 (Verhältnis aus Warenumsatz und Warennachfrage; bei einem Wert über 100 liegt ein positiver Einkaufspendleraldo vor. Dies bedeutet, dass zusätzlich Menschen aus der Umgebung in das Untersuchungsgebiet kommen, um dort einzukaufen. Der Untersuchungsraum übernimmt also eine Versorgungsfunktion für das Umland. Ein solches Gebiet gilt als guter Standort für den Einzelhandel).
Kaufkraftkennziffer:	93,2 (Gibt das Kaufkraftniveau des Untersuchungsgebietes pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100).

Nachstehend die Kaufkraftkennziffer der Beteiligten und den Gesamtraum:



Die Einzelhandelsstrukturdaten im Vergleich:

Kommune	Betriebe	Verkaufsfläche	Nachfrage	Umsatz	Zentralität
Bremerhaven	733	211.340 qm	614,8 Mio. €	780,0 Mio. €	127
Geestland	141	49.225 qm	198,0 Mio. €	122,9 Mio. €	62
Schiffdorf	69	54.080 qm	90,7 Mio. €	147,2 Mio. €	162
Loxstedt	55	14.485 qm	102,1 Mio. €	52,1 Mio. €	51
<b>Summe</b>	<b>998</b>	<b>329.130 m<sup>2</sup></b>	<b>1.005,6 Mio. €</b>	<b>1.102,2 Mio. €</b>	<b>110</b>

Nach Aussage der CIMA vom April 2022 hätte die Gemeinde Schiffdorf ohne die Umsätze im Fachmarktzentrum Spaden, lediglich eine Gesamtzentralität von rd. 38.

Die Einzelhandelszentralität

für den Gesamtraum auf Sortimentsebene:

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität 2017
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>584,2</b>	<b>543,4</b>	<b>108</b>
Lebensmittel, Reformwaren	420,3	366,2	115
Gesundheit und Körperpflege	148,9	162,7	92
Zeitschriften, Schnittblumen	15,0	14,5	103
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>518,0</b>	<b>462,2</b>	<b>112</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>164,0</b>	<b>152,3</b>	<b>108</b>
Bekleidung, Wäsche	100,4	84,0	120
Schuhe, Lederwaren	33,6	27,5	122
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	30,0	40,8	73
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>95,0</b>	<b>96,3</b>	<b>99</b>
Bücher, Schreibwaren	17,0	17,9	95
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	78,0	78,4	100
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>52,2</b>	<b>51,0</b>	<b>102</b>
Sportartikel, Fahrräder	28,4	30,4	94
Spielwaren	10,9	9,2	119
Hobbybedarf, Zooartikel	12,8	11,4	112
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	24,1	14,3	168
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>91,8</b>	<b>68,5</b>	<b>134</b>
Möbel, Antiquitäten	79,5	56,7	140
Heimtextilien	12,3	11,8	105
Baumarktartikel, Gartenbedarf	90,9	79,7	114
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>1102,2</b>	<b>1005,6</b>	<b>110</b>

Im periodischen Bedarf besteht eine leichte Unterversorgung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Im aperiodischen Bedarf fällt vor allem Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf mit einer Zentralität von 73 – also eine relevante Unterversorgung – auf. Alle anderen Warengruppen decken die Versorgung der Region ab; teilweise besteht eine Überversorgung der Bedarfe.

#### Zwischenfazit:

Insgesamt zeigt sich ein positives Bild mit ausgewogenen Strukturen. Bremerhaven ist der dominierende Einzelhandelsstandort und erfüllt somit theoretisch seine oberzentralen Funktionen, während das Umland einen grundzentralen Charakter mit teilweise Versorgungslücken im periodischen Bedarfsbereich aufweist.

Anders sieht es bei den Rahmenbedingungen in Bezug auf die Kaufkraftkennziffer und –entwicklung aus. Während die Entwicklung der Kaufkraft im Umland positiv ausfällt, sinkt diese im Oberzentrum Bremerhaven erneut. Eine Sonderrolle nimmt die Gemeinde Schiffdorf ein. Aufgrund des Fachmarktzentrum in Spaden wird viel Kaufkraft aus dem Umland sowie aus dem Oberzentrum Bremerhaven gebunden. Für die Bremerhavener Bevölkerung ist das Fachmarktzentrum ein reizvoller Einkaufsstandort. Diverse Anbieter des aperiodischen Bedarfs tragen dazu bei, die oberzentrale Funktionen Bremerhavens zu erfüllen, obwohl sie faktisch nicht in den Grenzen der Seestadt angesiedelt sind.

#### Nahversorgung:

Insgesamt wurden im gesamten Untersuchungsraum Nahversorgungslücken identifiziert. Dabei gibt es auch Ortsteile ohne eigene adäquate Nahversorgungsangebote. Quantitativ besteht allerdings kein Ansiedlungsbedarf (Zentralität 108). Die Versorgungslücken entstehen durch eine ungleiche räumliche Verteilung der Betriebe. Neuansiedlungen sollten daher nur vorgenommen

werden, wenn sie die Nahversorgung der Bevölkerung spürbar verbessern, z. B. indem Nahversorgungslücken geschlossen werden, oder wenn sie dazu beitragen, die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Weiterhin konnte festgestellt werden, dass sich die Nahversorgung an mehreren Standorten grenzüberschreitend darstellt (z. B. Langen und Surheide).

Neben der Erhebung der Strukturdaten wurden 1.212 Personen zu ihrem Einkaufsverhalten befragt. Es wurde deutlich, dass der Haupteinkaufsort für einen Großteil der Befragten nicht in fußläufiger Reichweite liegt. Annähernd 30 % der Befragten müssen sogar mehr als 5 km zurücklegen, um zu ihrem nächsten Haupteinkaufsort zu gelangen.

Hinsichtlich der vermissten Sortimente wurden vor allem Bekleidung/Textilien (204 Nennungen), Lebensmittel (91 Nennungen), Gastronomie (76 Nennungen) und Drogeriewaren (74 Nennungen) genannt. Darüber hinaus wurde von 83 Befragten die Vielfalt allgemein bemängelt.

Die Zentren-Struktur:

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Region Bremerhaven, Geestland, Loxstedt, Schiffdorf mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten zukünftige Planvorhaben am Zentrenkonzept bewertet und beurteilt werden (inkl. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarkttagglomerationen). Analog zum städtischen Einzelhandelskonzept wurde eine Abstufung der Versorgungszentren in folgenden Zentren vorgenommen:

Hauptzentrum:	Der Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion einer Kommune.
Stadtteilzentrum:	Lokale Versorgungszentren dienen überwiegend der Nahversorgung und sind außerdem ein Angebot im Segment des aperiodischen Bedarfsbereiches. Sie existieren nur im Untersuchungsraum Bremerhaven.
Nahversorgungszentrum:	Fast nur für die Nahversorgung vorgesehen und verfügen über ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches.
Potenzielle Versorgungsbereiche:	<p>Potenzielle Nahversorgungszentren in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bremerhaven: Ansiedlung eines Vollsortimentes und Biomarkt auf den freien Flächen im Bereich Querstraße/ Schifferstraße, Ausweisung von Flächen am Neuen Hafen als Nahversorgungszentrum wie auch um den Bürgermeister-Martin-Donandt-Platz, Stärkung der Verknüpfung zwischen dem „Neuen Hafen“ und der „Alter Bürger“</li> </ul> <p>Potenzielle Versorgungsbereiche in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schiffdorf: Ein potenzielles Zentrum verläuft entlang der Bolenstraße / Brameler Straße. In der Poristraße bietet eine Fokussierung auf den Gesundheits- und Dienstleistungsbereich einen möglichen Frequenzbringer</li> <li>• Spaden: Entlang der Leher Straße liegt ein potenzielles Zentrum. Ebenso wie in Schiffdorf könnte eine Spezialisierung auf weitere gesundheitliche oder sonstige Dienstleistungen sowie die Schaffung eines Treffpunktes ein frequenzstarkes Angebot schaffen, wofür jedoch zurzeit die Potentialflächen fehlen. Darüber hinaus kann versucht werden, den Wochenmarkt stärker mit den Angeboten in der Leher Straße zu verknüpfen, bzw. den Markt innerhalb des Zentrums abzuhalten.</li> </ul>

Konzeptionelle Aussagen:



- Für die Einzelhandelsentwicklung wird der Innenstadt dem Ortskern eine Entwicklungspriorität eingeräumt. Dazu zählt die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels mit einem zentrenrelevantem Kernsortiment und die Vermeidung von nicht integrierten Standortagglomerationen.
- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel wird grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Neuansiedlungen sollen nur zugelassen werden, um die Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und eine Ausnahmeregelung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP-Nds.) anwendbar ist.
- Grundsätzlich soll es keine Weiterentwicklung des Einzelhandels in den Fachmarkt-Agglomerationen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten geben. Gleichwohl genießen die bestehenden Betriebe einfachen Bestandsschutz. Für diese Standorte sind zukünftig nicht-zentrenrelevante Neuansiedlungen vorgesehen.
- Der großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wird primär in den Fachmarkt-Agglomerationen angesiedelt, aber auch in den zentralen Versorgungsbereichen und in Solitär-/ Streulagen. Nach dem LROP-Nds. sind diese Standorte im zentralen Siedlungsgebiet zulässig.
- Beschränkt werden zentrenrelevante Randsortimente im großflächigem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. max. 800 m<sup>2</sup>. (vgl. LROP-Nds.). Randsortimente generell auszuschließen bleibt weiterhin möglich (Einzelfallprüfung). (min. 90 % nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment und max. 10 % zentrenrelevante Randsortimente).
- Bei großflächigem Vorhaben soll die zentrale Versorgungsfunktion sichergestellt werden. Die zentrale Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die grundsätzliche Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten einer ganzheitlichen Versorgung steht im Vordergrund und ist nicht als Wettbewerbsschutz zu verstehen

Als Grundlage für die Beurteilung von Planvorhaben dient folgende Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren</li> <li>• Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)</li> <li>• Schnittblumen und kleinere Pflanzen (Floristik)</li> <li>• Zeitungen und Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Sport-) Bekleidung, Wäsche</li> <li>• (Sport-) Schuhe</li> <li>• Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätswaren)</li> <li>• Bücher</li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen</li> <li>• Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat</li> <li>• Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und – großgeräte)</li> <li>• Lampen, Leuchten sowie Leuchtmittel</li> <li>• Unterhaltungselektronik, Tonträger</li> <li>• Foto und Zubehör</li> <li>• Optische und akustische Artikel</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Lederwaren, Koffer und Taschen</li> <li>• Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör</li> <li>• Musikalien, Musikinstrumente</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)</li> <li>• Sport- und Freizeit großgeräte (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel)</li> <li>• Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel</li> <li>• Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)</li> <li>• baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)</li> <li>• Farben und Lacke, Tapeten</li> <li>• Teppiche und Bodenbeläge</li> <li>• Autozubehör</li> <li>• gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)</li> <li>• Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...</li> </ul>

Die nachfolgende Ansiedlungsmatrix dient der Erstbewertung von Planvorhaben im Sinne des regionalen Konzeptes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich unabhängig vom Konzept weiterhin nach den §§ 29ff. BauGB. Weiterhin sind die Unterschiede zu den Sortimentslisten weiterer - vom jeweiligen Planvorhaben tangierter - Kommunen zu beachten. So kann es sein, dass nicht-zentrenrelevante Sortimente der regionalen Sortimentsliste in anderen Kommunen, also Kommunen außerhalb der hier betreffenden Region, als zentrenrelevant eingestuft wurden und somit bei einer eventuellen Ansiedlungsabsicht die Verträglichkeit mit den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen sichergestellt werden muss.

Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes (Ansiedlungsmatrix):

	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	zentrenrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente	
<b>Innenstadt/ Ortskern</b>	klein- und großflächig	klein- und großflächig	klein- und großflächig	zentrale Versorgungs- bereiche
<b>Stadtteilzentren</b>	klein- und großflächig	kleinflächig	klein- und großflächig	
<b>Nahversorgungszentren</b>	Klein- und großflächig <sup>4</sup> (orientiert an Nahversorgungsfunktion) <sup>1</sup>	kleinflächig möglich (orientiert an Versorgungsfunktion)	kleinflächig (orientiert an Versorgungsfunktion)	
<b>potenzielle Nahversorgungszentren</b>	kleinflächig nach Einzelfallprüfung	kleinflächige Ergänzung (orientiert an Nahversorgungsfunktion)	kleinflächig nach Einzelfallprüfung	weitere Standortkategorien (keine zentralen Versorgungsbereiche)
<b>solitäre Nahversorgungsstandorte</b>	vorzugsweise keine Ansiedlung <sup>3</sup>	kleinflächige Ergänzung (orientiert an Nahversorgungsfunktion)	kleinflächig nach Einzelfallprüfung	
<b>integrierte Lagen in Wohn- und Mischgebieten</b>	kleinflächig <sup>2</sup> (orientiert an Nahversorgungsfunktion) <sup>1</sup>	vorzugsweise keine Ansiedlung <sup>3</sup>	vorzugsweise keine Ansiedlung <sup>3</sup>	
<b>Fachmarkt- Agglomerationen</b>	vorzugsweise keine Ansiedlung <sup>3</sup>	vorzugsweise keine Ansiedlung <sup>3</sup>	klein- und großflächig, prioritäre Ansiedlung	
<b>sonstige, nicht integrierte Standorte</b>	vorzugsweise keine Ansiedlung <sup>2</sup>	vorzugsweise keine Ansiedlung <sup>3</sup>	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung	
<b>Gewerbegebiete</b>	vorzugsweise keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten (untergeordneter Annexhandel zulässig)			

Bei zunehmender Bevölkerung, bzw. Nutzungssichtliche Auslastung zu prüfen

### Beurteilungsverfahren:

Zur Vereinfachung der erforderlichen notwendigen bauleitplanerischen und raumordnerischen Verfahrensschritte dient ein Beurteilungsverfahren in vier Stufen:

- Stufe 1: Prüfung Großflächigkeit
- Stufe 2: Prüfung Ansiedlungsmatrix und Grundsätze der Dienstleistungsfreiheit
- Stufe 3: Bewertung durch die beteiligten Kommunen
- Stufe 4: Moderationsrunde/n und ggf. Modifikation des Planvorhabens

Das Verfahren wird von der Kommune, in der das Planvorhaben umgesetzt werden soll, eingeleitet.

Grundlegendes Prüfkriterium ist die Größe des Planvorhabens: Kleinflächig ( $\leq 799 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) oder großflächig ( $\geq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche). Kleinflächige Planvorhaben müssen nicht in der Region abgestimmt werden und können unabhängig von der Zentrenrelevanz von der Kommune umgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet hierbei eine sogenannte Agglomeration von Einzelhandelsvorhaben. Diese sind „*Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei) in der Regel baulich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen, wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können*“ (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP-Nds.).

Gemäß der sogenannten VIS-SER-Entscheidung (EuGH Urteil C-31/16 vom 30.01.2018) darf die Überprüfung von Einzelhandelsvorhaben jedoch nicht von einem wirtschaftlichen Bedarf (z. B. Marktnachfrage) oder wirtschaftlichen Auswirkungen abhängig gemacht werden. Vielmehr ist eine städtebauliche Begründung notwendig, die nachweislich darlegt, warum eine Einschränkung der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit notwendig ist. Dabei müssen die drei Grundsätze Nicht-Diskriminierung, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit erfüllt werden.

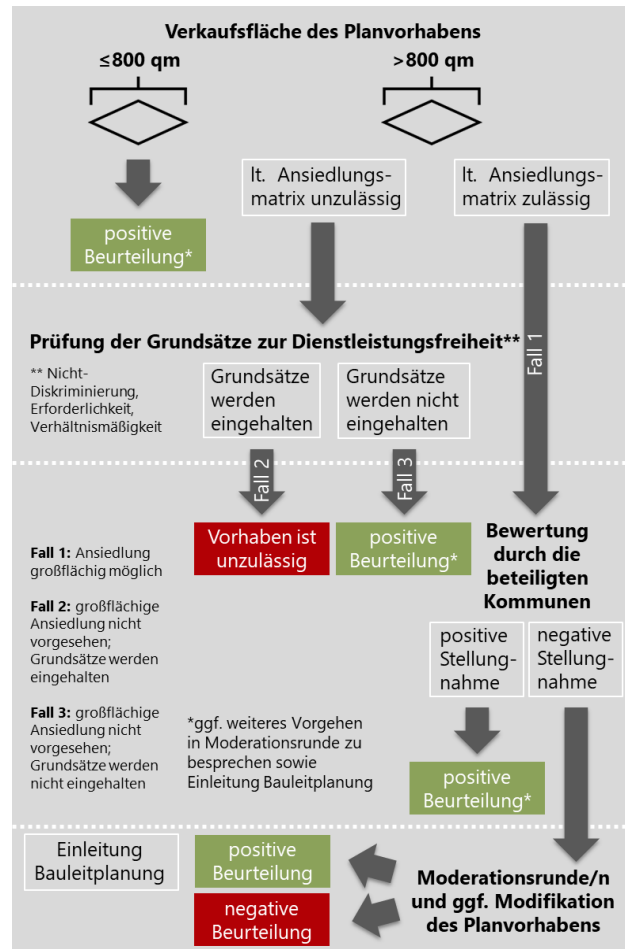
In einer 1. Stufe des Beurteilungsverfahrens können somit die Empfehlungen der Ansiedlungsmatrix gelten. Ist der Standort gemäß Matrix großflächig zulässig erfolgt die Meldung an die beteiligten Kommunen und es folgt die 3. Stufe des Beurteilungsverfahrens. Ist hingegen laut Ansiedlungsmatrix nur kleinflächiger Einzelhandel oder kein Einzelhandel vorgesehen, muss Stufe 2. zwischengeschaltet werden.

Bei der 2. Stufe handelt es sich um ein erweitertes Prüfverfahren, welches die Grundsätze zur Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit überprüft. Hierbei muss gewährleistet sein, dass der Ausschluss oder die Begrenzung der Verkaufsfläche

- die Betreibergesellschaft hinter dem Planvorhaben nicht diskriminiert (Nicht-Diskriminierung),
- durch zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt ist (Erforderlichkeit)

und es keine mildere Maßnahme gibt, mit der das Ziel auch erreicht werden könnte (Verhältnismäßigkeit).

Mit diesen Ergebnissen werden die beteiligten Kommunen (sofern notwendig auch außerhalb des Untersuchungsraums, z. B. bei darüber hinaus ausstrahlenden Großprojekten) und der Landkreis Cuxhaven informiert.



Die Prüfung der 2. Stufe obliegt der Kommune, in der das Planvorhaben umgesetzt werden soll. Diese kann dies selbst oder mithilfe eines Gutachters umsetzen, die Belange der anderen Kommunen sind dabei mitzudenken, werden aber in Stufe 3 durch die betroffenen Kommunen auf Plausibilität geprüft.

Die 3. Stufe umfasst die Bewertung des Planvorhabens anhand der Ergebnisse vorherigen Stufen und erfordert eine regionale Bewertung, bzw. Stellungnahme der beteiligten Kommunen. Hierbei sind drei typische Fälle zu unterscheiden:

In der 4. Stufe sind die abweichenden Stellungnahmen in mindestens einem gesonderten Termin unter Moderation einer unparteiischen Partei (z. B. externe Gutachter, Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg [ArL]) zu diskutieren. Ziel ist es die Auswirkungen der jeweiligen Planvorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche der Region zu analysieren und regional abzustimmen.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2022 einen entsprechenden Beschluss gefasst und die Stadtverordnetenversammlung gebeten, ebenso zu beschließen.

### C Alternativen

Keine.

### D Auswirkungen des Beschlussvorschlages

Finanzielle Auswirkungen aus Einzelhandelsansiedlungen, die sich aus den Ergebnissen des Beurteilungsverfahrens ergeben, können erst im konkreten Einzelfall eruiert werden. Aus dem Beschlussvorschlag entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Mögliche personalwirtschaftliche und klimaschutzrelevante Auswirkungen hängen gleichfalls

von zukünftigen städtebaulichen Planungen ab und können erst beim jeweiligen Ansiedlungsprojekt benannt werden.

Für eine Gleichstellungsrelevanz ergeben sich keine Anhaltspunkte.

Ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger sind von dem Beschlussvorschlag nicht in besonderer Weise berührt.

Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung und der des Sports werden von dem Beschlussvorschlag nicht betroffen.

Da das REHK auf interkommunaler Ebene abgestimmt wurde, wurden die Stadtteilkonferenzen nicht beteiligt.

Es sind keine weiteren Auswirkungen nach § 35 Abs. 2 GOSTVV ersichtlich.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Keine.

### **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

### **G Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, das auf dem städtischen Einzelhandelskonzept von 2016 basierende regionale Einzelhandelskonzept wird als verbindliche Grundlage kommunaler Bauleitplanung anerkannt und dient der Bewertung und Steuerung von Einzelhandelsansiedlungsvorhaben in der Stadt und in der Region im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB. Dies gilt auch für die Beurteilung von einzelnen Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die im regionalen Einzelhandelskonzept vorgelegte Sortimentsliste.

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass sämtliche aus dem regionalen Einzelhandelskonzept resultierenden Maßnahmen und Umsetzungen jeweils ausdrücklich der Einzelabstimmung in den zuständigen Gremien (Magistrat, Bau- und Umweltausschuss und ggf. Stadtverordnetenversammlung) bedürfen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Umsetzung des vorgelegten Beurteilungsverfahrens zur Weiterentwicklung des regionalen Einzelhandels im Zusammenspiel mit den beteiligten Kommunen und Akteuren, welches nach erfolgreicher Anwendung durch die Unterzeichnung eines raumplanerischen Vertrages festgeschrieben wird.

Grantz  
Oberbürgermeister

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlage: Aufgrund der Datenmenge übersenden wir Ihnen den nachstehenden Link. Über diesen Link erhalten Sie Zugang zur Anlage vorläufiger Endbericht zum regionalen Einzelhandelskonzept:

<https://www.bremerhaven.de/de/verwaltung-politik-sicherheit/stadtplanungsamt/regionales-einzelhandelskonzept-vorlaeufiger-endbericht.127751.html>