

Amtsblatt



Amtsblatt für Berlin

Herausgeber: Landesverwaltungsamt Berlin

Auszug vom 17. Januar 2020

Inhalt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ausführungsvorschriften **Zentren und Einzelhandel
für das Land Berlin** (AV Zentren und Einzelhandel)254

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel)

Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019

StadtWohn I A 22

Telefon: 9025-1325 oder 9025-0, intern 925-1325

Aufgrund des § 6 Absatz 2 Buchstabe c des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Gesetz vom 25. September 2019 (GVBl. S. 610) geändert worden ist, in Verbindung mit § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist, wird bestimmt:

Inhaltsverzeichnis

- 1 - Allgemeines
- 1.1 - Zweck der Ausführungsvorschriften
- 1.2 - Grundlagen und übergeordnete Vorgaben
- 1.3 - Adressierte Stellen
- 1.4 - Anwendungsbereich
- 2 - Begriffsbestimmungen
- 2.1 - Großflächige Einzelhandelseinrichtungen
- 2.2 - Zentren
- 2.2.1 - Städtische Zentren
- 2.2.2 - Zentrale Versorgungsbereiche
- 2.3 - Ansiedlungsstandorte für Fachmärkte
- 2.3.1 - Fachmarkt
- 2.3.2 - Fachmarkttagglomerationen
- 2.3.3 - Übergeordnete Fachmarktstandorte
- 2.3.4 - Bezirkliche Fachmarktstandorte
- 2.4 - Agglomeration
- 2.5 - Kumulation
- 3 - Aspekte der Einzelhandelssteuerung in der verbindlichen Bauleitplanung
- 3.1 - Zuständigkeiten
- 3.1.1 - Aufstellungsverfahren
- 3.1.2 - Dringendes Gesamtinteresse
- 3.2 - Einzelhandelsrelevante Erfordernisse der Raumordnung
- 3.2.1 - Raumordnungsklausel
- 3.2.2 - Ziele und Grundsätze der Raumordnung
- 3.2.3 - Raumordnungsverfahren
- 3.3 - Maßgaben des Flächennutzungsplans (FNP)
- 3.4 - Maßgaben des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)
- 3.4.1 - Allgemeines
- 3.4.2 - Ziele, Leitlinien und Grundsätze des StEP Zentren 2030
- 3.4.3 - Vorhaben/Planungen in städtischen Zentren und in Nahversorgungszentren

- 3.4.4 - Vorhaben/Planungen außerhalb der Zentren in Gebieten mit Wohngebietsbezug
- 3.4.5 - Vorhaben/Planungen außerhalb der Zentren und ohne relevanten Wohngebietsbezug
- 3.4.6 - Vorhaben/Planungen in Standorten für Fachmärkte
- 3.5 - Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030
- 3.6 - Planungsgebot
- 3.7 - Planerfordernis
- 3.8 - Steuerungsinstrumente der verbindlichen Bauleitplanung
- 3.8.1 - Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2a BauGB
- 3.8.2 - Ausschluss und Beschränkung des Einzelhandels in festgesetzten Baugebieten
- 3.8.3 - Sortimentsliste Berlin
- 3.8.4 - Verkaufsflächenbegrenzungen
- 3.8.5 - Städtebauliche Verträge
- 3.8.6 - Baulast
- 3.9 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
- 3.10 - Sonstige Beteiligungen
- 4 - Regelungen zur planungsrechtlichen Zulassung von Einzelvorhaben
- 4.1 - Zulässigkeitsregelungen für Lebensmittelmärkte
- 4.2 - Unterrichtungspflichten
- 4.2.1 - § 10 Absatz 6 AGBauGB
- 4.2.2 - § 17 AGBauGB
- 4.3 - § 34 BauGB
- 4.3.1 - Sich-Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung
- 4.3.2 - Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Absatz 3 BauGB)
- 4.3.3 - Gesicherte Erschließung
- 4.3.4 - Nutzungsänderung und Erweiterungen
- 4.3.5 - Festschreibung in der Baugenehmigung
- 4.4 - Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
- 5 - Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte
- 5.1 - Allgemeines
- 5.2 - Einordnung von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten
- 5.3 - Grundlegende Anforderungen an bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte
- 5.4 - Aufgaben von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten
- 5.5 - Inhalt von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten
- 5.6 - Zentrale Versorgungsbereiche
- 5.7 - Verfahren
- 6 - Datengrundlagen gemäß Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin
- 7 - Inkrafttreten

Anhang I -	Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente
Anhang II -	Arbeitshilfe/Checkliste für Untersuchungen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben
Anhang III -	Ergänzende Begriffsbestimmungen
Anhang IV -	Mustertext Vertragsstrafe

1 - Allgemeines

1.1 - Zweck der Ausführungsvorschriften

Die Zentren Berlins sind traditionell Standorte des Einzelhandels, der Kultur und der lokalen Identität. Sie dienen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ebenso wie der regionalen und internationalen Ausstrahlung der Metropole Berlin als Einkaufsstandort.

Eine tragende Säule der Zentren ist der Einzelhandel. Er stabilisiert die Zentren und ist ein maßgeblicher Impulsgeber für ihre Fortentwicklung. Die polyzentrale Struktur Berlins hat angesichts der demografischen Entwicklung eine hohe städtebauliche Bedeutung, auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen. Nicht zuletzt trägt die Polyzentralität Berlins bedeutend zu einer nachhaltigen, integrierten Siedlungsentwicklung sowie zur Verkehrsvermeidung bei.

Um die Zentren städtebaulich-funktional zu sichern und weiter zu entwickeln, ist es wesentlich, dass sich die Standortentscheidungen im Einzelhandel auch zukünftig an der Stärkung historisch gewachsener Zentren orientieren. Hierzu sollen diese Ausführungsvorschriften beitragen. Sie enthalten inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben zur Planung von großflächigen Einzelhandelsstandorten, zur Beurteilung einzelner großflächiger Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben sowie zur Erarbeitung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

Die Ausführungsvorschriften sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB, Ziel 2.7 ff. des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, LEP HR) sowie die Sicherung einer ausreichenden, verbrauchernahen Versorgung (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe a BauGB) ausgerichtet. Die Ausführungsvorschriften verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.

1.2 - Grundlagen und übergeordnete Vorgaben

Die Ausführungsvorschriften konkretisieren primär die Ziele, Grundsätze und sonstigen Vorgaben des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 (StEP Zentren 2030, Senatsbeschluss vom 12. März 2019, Abgeordnetenhaus-Drucksache 18/1780). Sie gehen auf die relevanten Vorgaben der Raumordnung, des Städtebaurechts sowie auf die für Einzelhandelsplanungen zutreffenden Maßgaben des Flächennutzungsplans ein. Nummer 5 enthält gesamtstädtische Vorgaben und Hinweise zur Erarbeitung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

1.3 - Adressierte Stellen

Die vorliegenden Ausführungsvorschriften richten sich an die Berliner Bezirksämter sowie die zuständigen Stellen der Senatsverwaltungen. Zugleich sollen sie Investierenden, Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen sowie dem Einzelhandel eine Orientierung bezüglich Planungs- und Investitionssicherheit geben.

1.4 - Anwendungsbereich

Diese Ausführungsvorschriften sind auf folgende Planungen und Vorhaben anzuwenden:

- Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO,
- Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Umwandlung eines Großhandelsbetriebs zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb,
- Änderung eines in der Baugenehmigung festgeschriebenen Warensortiments,

- Nutzungsänderungen von vorhandenen Gebäuden zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Errichtung, Erweiterung oder Änderung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, wenn von ihnen aufgrund von Agglomerations- und Kumulationseffekten Auswirkungen wie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (zum Beispiel wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) ausgehen können,
- Überprüfung, Aktualisierung beziehungsweise Neuaufstellung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

2 - Begriffsbestimmungen

2.1 - Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne dieser Ausführungsvorschriften sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO.

2.2 - Zentren

2.2.1 - Städtische Zentren

Die Zentren Berlins werden nach ihrer Versorgungsbedeutung in eine hierarchische Zentrenstruktur eingeteilt. Die städtischen Zentren werden im StEP Zentren 2030 als Zentrumsbereichskerne, Hauptzentren, Stadtteilzentren und Ortsteilzentren ausgewiesen. Sie sind zugleich zentrale Versorgungsbereiche (vergleiche 2.2.2).

2.2.2 - Zentrale Versorgungsbereiche

(1) Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ (im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 4, § 9 Absatz 2a, § 34 Absatz 3 BauGB sowie § 11 Absatz 3 BauNVO) umfasst Zentren unterschiedlicher Stufen, denen eine nicht nur unbedeutende Versorgungsfunktion für einen bestimmten Einzugsbereich zukommt. Als zentrale Versorgungsbereiche gelten über die in 2.2.1 bezeichneten städtischen Zentren hinaus auch Nahversorgungszentren, die der Versorgung von Wohngebieten mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente, siehe Anhang I) und Dienstleistungen dienen. Nahversorgungszentren stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang mit Wohngebieten und sind in der Regel fußläufig erreichbar.

(2) Die konkrete räumliche Lage und in der Regel parzellenscharfe Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit stadtentwicklungsplanerischen Festlegungen in den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten (vergleiche 5.6).

2.3 - Ansiedlungsstandorte für Fachmärkte

2.3.1 - Fachmarkt

(1) Als Fachmarkt werden in dieser Ausführungsvorschrift Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten definiert. Der StEP Zentren 2030 sieht für Fachmärkte gesonderte Ansiedlungsmöglichkeiten in Fachmarkttagglomerationen, übergeordneten Fachmarktstandorten sowie bezirklichen Fachmarktstandorten vor, weil

- sie sich aufgrund ihrer Größe und niedrigen Umsatzkennziffern häufig nicht für die Ansiedlung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche eignen,
- von ihnen - gegenüber Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten - in geringerem Maße städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

(2) Zentrenrelevante Randsortimente in Fachmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen (vergleiche LEP HR Ziel 2.13 (2)), höchstens jedoch 2 500 m² Verkaufsfläche je Vorhaben (vergleiche Steuerungsgrundsatz 4 des StEP Zentren 2030; zum Begriff Randsortiment vergleiche Anhang III). Die Begrenzung dient nicht nur dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen, sondern auch der Wahrung künftiger Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche. Fachmarkttagglomerationen (2.3.2), übergeordnete Fachmarktstandorte (2.3.3) sowie bezirkliche Fachmarktstandorte (2.3.4) sind keine zentralen Versorgungsbereiche.

2.3.2 - Fachmarkttagglomerationen

Fachmarkttagglomerationen sind in der Regel Agglomerationen mehrerer klein- und/oder großflächiger Fachmärkte, wobei die Agglomeration mindestens 15 000 m² Gesamtverkaufsfläche aufweist oder stadtplanerisch ermöglichen soll. Im Einzelfall können auch Standorte für Einzelbetriebe aufgrund der besonderen Größe und der überbezirklichen Versorgungsfunktion als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen werden. Aufgrund ihrer Größe, ihrer überbezirklichen Versorgungsfunktion sowie ihrer potenziellen Auswirkungen auf städtische Zentren, die Versorgung der Bevölkerung sowie auf weitere gesamtstädtisch bedeutsame Aspekte wie etwa den Verkehr und das Stadtbild bedürfen Fachmarkttagglomerationen der planerischen Steuerung. Fachmarkttagglomerationen werden im StEP Zentren 2030 als gesamtstädtisch relevante Standorte mit überbezirklicher Versorgungsfunktion für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen.

2.3.3 - Übergeordnete Fachmarktstandorte

Übergeordnete Fachmarktstandorte sind Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die aufgrund ihrer Größe regelmäßig eine überbezirkliche Relevanz sowie städtebauliche Auswirkungen auf einzelne oder mehrere städtische Zentren erwarten lassen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sie den Verkehr und die Stadtgestalt nicht unerheblich beeinflussen. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Standorte beträgt mehr als 8 000 m² und in der Regel weniger als 15 000 m². Neue oder zu erweiternde übergeordnete Fachmarktstandorte werden auf gesamtstädtischer Ebene daraufhin überprüft, ob sie den im StEP Zentren 2030 enthaltenen Standort- und Steuerungsanforderungen für Fachmarktstandorte entsprechen.

2.3.4 - Bezirkliche Fachmarktstandorte

Bezirkliche Fachmarktstandorte sind solche Standorte für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die aufgrund der begrenzten Größe und Versorgungsfunktion primär eine lokale bezirkliche Relevanz entfalten und die keine Beeinträchtigung der Zentrenstruktur des FNP erwarten lassen. Ihre Gesamtverkaufsfläche soll nicht mehr als 8 000 m² betragen. Bezirkliche Fachmarktstandorte können in Verantwortung der Bezirke mit Hilfe des Instruments der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte hergeleitet und ausgewiesen werden.

2.4 - Agglomeration

Unter Agglomeration wird hier die Ballung von kleinflächigen und/oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben an einem Standort oder in näherem räumlichen Zusammenhang verstanden, ohne dass - wie bei einem Einkaufszentrum - ein funktionaler Bezug und ein gemeinsames Erscheinungsbild eindeutig wahrnehmbar sein müssen.

2.5 - Kumulation

(1) Der Begriff Kumulation umfasst die saldierte Wirkung mehrerer groß- und/oder kleinflächiger Einzelhandelsplanungen beziehungsweise -vorhaben, die unabhängig und räumlich voneinander getrennt annähernd zeitgleich geplant werden und die zusammen genommen wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich (oder mehrere) auslösen können.

(2) Zudem kann ein einzelnes groß- oder kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben zusammen mit dem außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bereits vorhandenem Einzelhandelsbestand mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich (oder mehrere) erwarten lassen oder verstärken, und dadurch den Effekt der Kumulation auslösen.

3 - Aspekte der Einzelhandelssteuerung in der verbindlichen Bauleitplanung

3.1 - Zuständigkeiten

3.1.1 - Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan führen die Bezirke in eigener Verantwortung nach § 6 AGBauGB durch. Die Bezirke teilen ihre Planungsabsicht der für Bauwesen und vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung vor Einleitung des Verfahrens mit (§ 5 AGBauGB). Diese kann innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung Bedenken äußern, insbesondere wenn zu erwarten ist, dass die beabsichtigte Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder dringende Gesamtinteressen Berlins (vergleiche 3.1.2) beeinträchtigt werden können. Das Verfahren der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrages bleibt unberührt.

3.1.2 - Dringendes Gesamtinteresse

Einzelhandelsplanungen und -vorhaben sollen grundsätzlich dazu beitragen, die städtischen Zentren Berlins als zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Sie sollen zudem stadt- und zentrenverträglich integriert werden und eine flächendeckende und wohnungsnahе Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sichern.

Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins kann insbesondere vorliegen, wenn eine Planung oder ein Vorhaben die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans berührt (§ 7 Absatz 1 Satz 3 Nummer 7 AGBauGB). Dies sind in der Regel

1. Einkaufszentren gemäß § 11 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO,
2. Planungen oder Vorhaben, die insbesondere aufgrund ihrer Größe und ihrer zentrenrelevanten Kernsortimente (zur Zentrenrelevanz vergleiche Anlage I) mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO auf umliegende städtische Zentren erwarten lassen,
3. großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die in den im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen liegen, wenn deren beantragte Brutto-Grundfläche 1 200 m² übersteigt,
4. Planungen oder Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Fachmärkte), die insbesondere aufgrund ihrer Größe und ihrer zentrenrelevanten Randsortimente mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz BauNVO auf umliegende städtische Zentren erwarten lassen, wobei solche Auswirkungen regelmäßig bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² der zentrenrelevanten Randsortimente anzunehmen ist (bei 10 % zentrenrelevantem Randsortimentsanteil entspricht dies 8 000 m² Gesamtverkaufsfläche),
5. Agglomerationen (vergleiche 2.4) und Kumulationen (vergleiche 2.5) von klein- beziehungsweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die für sich genommen nicht die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans berühren, in der Gesamtheit ihrer Wirkung jedoch den Planungen und Vorhaben nach Nummer 1 bis 3 gleichkommen.

3.2 - Einzelhandelsrelevante Erfordernisse der Raumordnung

3.2.1 - Raumordnungsklausel

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Absatz 4 BauGB). Soweit der FNP in seiner zusätzlichen Funktion als Raumordnungsplan auf der Ebene der Regionalplanung Ziele der Raumordnung enthält, besteht auch insoweit eine Anpassungspflicht verbindlicher Bauleitpläne an diesen.

3.2.2 - Ziele und Grundsätze der Raumordnung

(1) Die raumordnerische Steuerung bezieht sich auf Bauleitplanungen zur Errichtung, Erweiterung oder Umnutzung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO, einschließlich der Erweiterung kleinerer Betriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben und der Agglomeration kleinflächiger Betriebe. Maßgeblich für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die in den Programmen und Plänen der Raumordnung festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Hinweise für die Anwendung sind den jeweiligen Begründungstexten zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu entnehmen.

(2) Für die Einzelhandelsentwicklung in Berlin sind insbesondere die Plansätze 2.6 bis 2.14 sowie der Plansatz 7.4 (3) des LEP HR relevant.

3.2.3 - Raumordnungsverfahren

Gemäß Artikel 16 Absatz 1 Nummer 1 des Landesplanungsvertrages in Verbindung mit § 1 Nummer 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) soll die gemeinsame Landesplanungsabteilung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen Raumordnungsverfahren durchführen, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Nach Artikel 16 Absatz 2 des Landesplanungsvertrages kann von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit der Planung auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist. Deshalb wird für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Berlin in der Regel von einem Raumordnungsverfahren abzusehen sein, wenn das Vorhaben aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann oder eine den Zielen der Raumordnung entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt.

3.3 - Maßgaben des Flächennutzungsplans (FNP)

(1) Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Absatz 1 BauGB die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Mit der Zentrenstruktur des FNP, basierend auf der symbolischen Darstellung von Einzelhandelskonzentrationen, werden die Planungsziele Berlins für die Einzelhandelssteuerung behördenverbindlich festgelegt. Einzelhandel und insbesondere großflächige Einrichtungen sollen in die Zentren des FNP gelenkt werden; die polyzentrale Stadtstruktur soll erhalten und ausgebaut werden.

(2) Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Die stadtplanerischen Sicherungsinstrumente des AGBauGB bezogen auf den Einzelhandel, wie § 7 (dringendes Gesamtinteresse), § 10 (Anpassungspflicht, Planungsgebot) und § 17 (Informationspflicht, Eingriffsrecht), beziehen sich ganz wesentlich auf der Zentrenstruktur des FNP. Diese Zentrenstruktur bildet die Grundlage zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben beziehungsweise einzelhandelsrelevanten Planungen.

(3) Welche Baugebiete der verbindlichen Bauleitplanung im Einzelnen aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden können, wird in den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan (AV-FNP) erläutert (ABl. 2017 S. 4633).

3.4 - Maßgaben des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

3.4.1 - Allgemeines

(1) Der StEP Zentren 2030 stellt eine Aktualisierung des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 (Senatsbeschluss vom 12. April 2011) dar. Er enthält Grundlagen und Analysen (vergleiche Kapitel 1.4 und 4 des StEP Zentren 2030), vorrangige stadtentwicklungsplanerische Ziele zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in Berlin (vergleiche Kapitel 1.1 des StEP Zentren 2030), Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze (vergleiche Kapitel 2 des StEP Zentren 2030), sowie das gesamtstädtische Zentrenkonzept (vergleiche Tabelle 3.2 des StEP Zentren 2030). Zudem weist er die gesamtstädtisch relevanten Fachmarkttagglomerationen aus (vergleiche Kapitel 3.3 des StEP Zentren 2030) und beinhaltet Anforderungen an die städtebauliche Integration von Einkaufszentren sowie großflächigen Lebensmittel- und Fachmärkten (vergleiche Kapitel 3.8 des StEP Zentren 2030).

(2) Das Fachmarktkonzept Berlin (Senatsbeschluss S-1282/2013 vom 5. November 2013) wurde in den StEP Zentren 2030 integriert, so dass der StEP Zentren 2030 das Fachmarktkonzept 2013 ersetzt. Das Fachmarktkonzept in Kapitel 3.3 des StEP Zentren 2030 enthält Standort- und Steuerungsanforderungen für die Planung von Fachmarktstandorten.

(3) Der StEP Zentren 2030 ist ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB und somit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung erfolgt in der Weise, dass Stadtentwicklungspläne als gesamtstädtische Grundlagen für alle weiteren Planungen heranzuziehen sind (§ 4 Absatz 1 Satz 5 AGBauGB).

(4) Der StEP Zentren 2030 konkretisiert die Darstellungen des FNP durch weitergehende planerische Erwägungen und Vorgaben.

3.4.2 - Ziele, Leitlinien und Grundsätze des StEP Zentren 2030

(1) Der StEP Zentren 2030 definiert auf gesamtstädtischer Ebene folgende v o r r a n g i g e stadtentwicklungsplanerische Ziele für die Einzelhandelsentwicklung:

- die städtischen Zentren erhalten und stärken,
- eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sichern,
- großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadt- und zentrenverträglich integrieren.

(2) Die im StEP Zentren 2030 festgelegten Ziele und Leitlinien definieren die primären Intentionen und Handlungsfelder; die Leitlinien verdeutlichen, wie die Ziele umgesetzt werden sollen.

(3) Die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 (vergleiche Kapitel 2.2 des StEP Zentren 2030) operationalisieren die Ziele und Leitlinien, in dem sie den Regelfall der Einzelhandelssteuerung beschreiben. Sie differenzieren Einzelhandelsplanungen und -vorhaben hierbei nach Art, Größe und Lage.

(4) Die Ziele, Leitlinien und Grundsätze des StEP Zentren 2030 sollen in der Bauleitplanung unmittelbar berücksichtigt werden. In bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten können ergänzende, vertiefende und konkretisierende Ziele und Regelungen anhand der örtlichen Gegebenheiten begründet und festgelegt werden (vergleiche Nummer 5 dieser Ausführungsvorschriften).

3.4.3 - Vorhaben/Planungen in städtischen Zentren und in Nahversorgungszentren

(1) Baugebiete für großflächige oder für Agglomerationen mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb der städtischen Zentren entwickelt werden. Nach Maßgabe der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 kann eine Beschränkung von Branchen und eine Begrenzung der Verkaufsfläche in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion des Zentrums und zum Schutz der Versorgungsfunktion umliegender Zentren geboten sein. Neue Einkaufszentren sollen mikroräumlich in den Haupt-Laufwegen der städtischen Zentren angesiedelt werden. Zudem sind nähere Anforderungen an die städtebauliche Integration von Einkaufszentren gemäß Kapitel 3.8 des StEP Zentren 2030 zu berücksichtigen.

(2) In den städtischen Zentren sowie in den Nahversorgungszentren sollen auch Baugebiete für nicht großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten entwickelt werden.

(3) Nahversorgungseinrichtungen sind für die Versorgungsfunktion und Vitalität von zentralen Versorgungsbereichen in besonderem Maße bedeutend. Daher sind sie primär in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln und zu erweitern. Um benachbarte zentrale Versorgungsbereiche vor mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen und um angemessene Entwicklungspotenziale für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu sichern, ist eine angemessene Relation zwischen der Verkaufsflächengröße des Vorhabens beziehungsweise der Planung und der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs herzustellen. Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsfläche von 2 500 m² sind regelmäßig nur in Stadtteilzentren und höherrangigen städtischen Zentren anzusiedeln.

(4) Die zentralen Versorgungsbereiche sollen auch zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen, sofern sich solche Einrichtungen dort städtebaulich und funktional verträglich einbinden lassen.

(5) Zusammen mit den bereits im zentralen Versorgungsbereich bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sollen neue Vorhaben beziehungsweise Planungen die Orientierungswerte zur Flächenausstattung gemäß Abbildung 3 des StEP Zentren 2030 nicht überschreiten. In Abhängigkeit unter anderem von der Siedlungsstruktur, der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage und Attraktivität von Wettbewerbsstandorten, der Höhe und Entwicklung der Kaufkraft im zu versorgenden Gebiet sind im Einzelfall auch niedrigere oder höhere Flächenausstattungen der Zentren begründbar.

3.4.4 - Vorhaben/Planungen außerhalb der Zentren in Gebieten mit Wohngebietsbezug

(1) Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Baugebiete für großflächige beziehungsweise den ihnen aufgrund von Agglomerations- oder Kumulationseffekten gleichzusetzenden kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur dann entwickelt werden, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) erforderlich sind und wenn keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Sortimentsliste Berlin definiert die Sortimente für die Nahversorgung (vergleiche Anhang I). Die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen soll verbrauchernah erfolgen. Dies kann der Fall sein, wenn die Einrichtung in einem Gebiet angesiedelt werden soll, in dem das Wohnen allgemein zulässig ist (insbesondere Mischgebiet nach § 6 BauNVO, in begrenztem Maße auch Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO). Nähere planerische Konzeptionen für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung sollen in den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten formuliert und begründet werden.

(2) Die angemessene Versorgungsleistung und Verkaufsflächengröße eines Ladens beziehungsweise einer Einzelhandelseinrichtung für die Versorgung des Gebietes begründet sich aus den örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall. Anhaltspunkte und Bewertungsgrundlagen für die Eignung und für eine angemessene Verkaufsflächengröße für die Nahversorgung sind hierbei regelmäßig

sind folgende Standortkriterien des StEP Zentren 2030 zu berücksichtigen:

- Nähe und Bezug zu verdichteten Wohnsiedlungsgebieten,
- Lage außerhalb von EpB-Gebieten des StEP Wirtschaft 2030,
- gute bis sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr,
- gute bis sehr gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr,
- keine Beeinträchtigung zulasten des unmittelbaren und durch das unmittelbare Umfeld,
- Übereinstimmung mit anderen stadtentwicklungsplanerischen Belangen.

(5) In Fachmarkttagglomerationen und übergeordneten sowie bezirklichen Fachmarktstandorten sind ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorzusehen. Zum Schutz sowie zur Wahrung weiterer Entwicklungschancen der städtischen Zentren Berlins sind zentrenrelevante Randsortimente in Fachmärkten grundsätzlich auf maximal 10 % der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche (vergleiche LEP HR Ziel 2.13 (2)), höchstens jedoch 2 500 m² Verkaufsfläche zu begrenzen (siehe Steuerungsgrundsatz 4 des StEP Zentren 2030).

(6) Bei Planungen und Vorhaben in Fachmarkttagglomerationen sowie in übergeordneten Fachmarktstandorten sind regelmäßig die Auswirkungen gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO zu untersuchen. Die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind vorrangig bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente zu untersuchen. Dies gilt auch für Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben. In der Auswirkungsuntersuchung sind etwaige Agglomerations- und Kumulationseffekte zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Auswirkungsuntersuchung sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen; gegebenenfalls ist eine Modifikation der Planung (zum Beispiel Verringerung der Gesamt- und/oder Teilsortimentsverkaufsflächen) vorzunehmen. Bei Planungen und Vorhaben in bezirklichen Fachmarktstandorten, bei denen die zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Summe von 800 m² Gesamt-Verkaufsfläche nicht überschreiten, kann im Einzelfall von einer Untersuchung der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO abgesehen werden.

(7) Im direkten Umfeld von vorhandenen oder zu entwickelnden Fachmarkttagglomerationen sowie übergeordneten und bezirklichen Fachmarktstandorten sind verbindliche Bauleitpläne mit dem Ziel aufzustellen, insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrumschutzes und zugunsten der Entwicklung der dezentral konzentrierten Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte auszuschließen. Die Aufstellung dieser Bauleitpläne kann anlassbezogen vorgenommen werden. Die in 3.4.5 (2) benannten Ausnahmen können im Einzelfall vorgesehen werden.

3.5 - Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

(1) Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (Senatsbeschluss S-2198/2019 vom 30. April 2019) enthält neben Leitlinien, einem räumlichen Leitbild sowie zwei Konzeptplänen insbesondere das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Zentrales Ziel des 40 Gebiete umfassenden EpB ist die Sicherung größerer Gewerbestandorte, denen eine herausgehobene Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung Berlins zukommt.

(2) Die Gebiete des EpB dienen vorrangig dem Bestand und der Ansiedlung von Betrieben des produktionsgeprägten Bereichs. Sie sind eindeutig definierten Wirtschaftszweigen (gemäß WZ 2008) vorbehalten. Konkurrierende nicht produktionsgeprägte Nutzungen wie zum Beispiel Einzelhandel sollen ausgeschlossen werden. Betriebe des Einzelhandels sind grundsätzlich nicht in diesen Gebieten anzusiedeln (vergleiche Kapitel 4.3 des StEP Wirtschaft 2030).

3.6 - Planungsgebot

Um die Pflichten zur Änderung vorhandener oder Aufstellung neuer Bebauungspläne durchzusetzen, kann die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung gemäß § 10 Absatz 1 beziehungsweise 2 AGBauGB verlangen, dass ein Bezirk binnen angemessener Frist bestimmte Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung, dem Flächennutzungsplan sowie der Stadtentwicklungs- und Bereichsentwicklungsplanung anpasst beziehungsweise derartige Bebauungspläne aufstellt (Planungsgebot). Kommt der Bezirk diesem Planungsgebot in der gesetzten Frist nicht nach, kann das Eingriffsrecht gemäß § 7 Absatz 1 AGBauGB in Verbindung mit § 13a Absatz 1 AZG ausgeübt werden.

3.7 - Planerfordernis

(1) Was im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich unter anderem nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Ausgefüllt wird dieser Begriff der Erforderlichkeit insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele, hier bezüglich der Einzelhandelsentwicklung Berlins insbesondere anhand des FNP, des StEP Zentren 2030 sowie der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte. Ein Planerfordernis kann sich auch aus § 2 Absatz 2 BauGB ergeben, um Zentrenschädigungen in Nachbargemeinden zu vermeiden.

(2) Bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ergibt sich aufgrund des Flächenbedarfs der Vorhaben sowie aufgrund des Koordinierungsbedürfnisses der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in der Regel das Planerfordernis (§ 1 Absatz 3 BauGB).

(3) Auch die zu erwartende Entstehung einer aus städtebaulichen Gründen unerwünschten Agglomeration mehrerer - auch kleinflächiger - Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie eine Erweiterungsabsicht einer solchen Agglomeration kann das Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 BauGB begründen.

(4) Bestehende Bebauungspläne, nach denen Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, die außerhalb der im Flächennutzungsplan für diese Nutzung vorgesehenen Flächen beziehungsweise Bereiche liegen, sind bei Vorliegen eines entsprechenden Anlasses daraufhin zu prüfen, ob ein Planerfordernis besteht. Gegebenenfalls ist der Bebauungsplan an die Darstellung des Flächennutzungsplans anzupassen. Darüber hinaus kann die zuständige Senatsverwaltung die Anpassung verlangen, wenn sie feststellt, dass eine Anpassungspflicht besteht. Hiervon betroffen sind vor allem Festsetzungen älterer Bebauungspläne (BauNVO 1962 und 1968) oder des übergeleiteten Baunutzungsplans von 1961 außerhalb der Zentren, insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten. In Bereichen, in denen kein Bebauungsplan besteht, die jedoch bereits durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen geprägt werden, besteht die Gefahr, dass Flächenerweiterungen oder hinzukommende großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach § 34 BauGB zugelassen werden müssen. In diesen Bereichen ist deshalb in der Regel die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, um den Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie eine den übergeordneten Zielen und Vorgaben entsprechende Standort- und Zentrenstruktur zu gewährleisten.

3.8 - Steuerungsinstrumente der verbindlichen Bauleitplanung

3.8.1 - Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2a BauGB

(1) Nach § 9 Absatz 2a BauGB kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch einen einfachen Bebauungsplan Einzelhandel beschränkt oder ganz ausgeschlossen werden. Der Plan kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BauGB vorliegen.

(2) § 9 Absatz 2a Satz 2 BauGB misst dabei beschlossenen Einzelhandelskonzepten, wie sie in Berlin durch den StEP Zentren 2030 sowie die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte gebildet werden, besondere Bedeutung bei.

3.8.2 - Ausschluss und Beschränkung des Einzelhandels in festgesetzten Baugebieten

(1) In Kerngebieten ist ein genereller Ausschluss von Einzelhandel unzulässig, da diese Nutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets maßgeblich prägt. Eine Beschränkung der Verkaufsflächen durch vertikale und horizontale Gliederung ist, soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, zulässig. Darüber hinaus kommen zum Schutz anderer Zentren Sortimentsbeschränkungen, Festlegungen in städtebaulichen Verträgen (vergleiche 3.8.5) und Baulasten (vergleiche 3.8.6) in Betracht.

(2) In weiteren Baugebieten, insbesondere Mischgebieten und Gewerbegebieten, kann Einzelhandel aufgrund des § 1 Absatz 5 BauNVO generell ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Maßgebliche Gründe können der Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung sowie die Freihaltung von Flächen für das produzierende Gewerbe sein. Sofern eine Einzelhandelssteuerung ausschließlich dem Ziel dienen soll, zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, ist ein Ausschluss des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels in der Regel nicht erforderlich. Es genügt in solchen Fällen, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

auszuschließen beziehungsweise nur ausnahmsweise zuzulassen (gestützt auf § 1 Absatz 9 BauNVO). Die Ausschlussfestsetzungen nach § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO müssen das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung zwischen den öffentlichen Steuerungsbelangen der Zentrensicherung und -stärkung einerseits und den privaten Interessen der Grundstücksnutzung andererseits sein. Auch sollten im Einzelfall sinnvolle und dem Ziel der Zentrensicherung und -stärkung nicht widersprechende Ausnahmemöglichkeiten zugunsten von Werkverkaufsläden (Annexhandel), integrierten Nahversorgern, Tankstellenshops, Kiosken und gegebenenfalls anderen kleinen Läden abgewogen werden.

(3) Das Schreiben „Hinweise der Fachkommission Städtebau zu Auswirkungen des ‚Visser‘-Urteils des EuGH“ vom März 2019 enthält nähere Erläuterungen für die Bauleitplanung, mit denen die Anforderungen der EU-Dienstleistungsrichtlinie erfüllt werden können.

3.8.3 - Sortimentsliste Berlin

(1) Ob ein Sortiment als zentrenrelevant einzustufen ist, richtet sich in Berlin nach der Sortimentsliste (Anhang I). Die Sortimentsliste begründet sich analytisch aus den die städtischen Zentren Berlins prägenden Angebotsstrukturen. Zudem umfasst sie Sortimentsgruppen, die in den städtischen Zentren bislang nicht oder nur in einem geringen Maße vorhanden sind, die zur Entwicklung der Zentren künftig jedoch stärker als bisher in den Zentren angesiedelt werden sollen. Die Sortimentsliste Berlin berücksichtigt die landesplanerische Sortimentsliste des LEP HR und konkretisiert diese.

(2) Die Sortimentsliste ist auf den gesamten Geltungsbereich dieser Ausführungsvorschriften anzuwenden, hat aber keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit. Verbindlich wird eine Sortimentsbeschränkung erst, wenn sie im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt beziehungsweise in der Baugenehmigung oder vertraglich geregelt wird. Die Begrifflichkeit und Systematik der Sortimentsliste ist im Interesse einheitlicher Planung beizubehalten.

(3) Die Bezugnahme auf die „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ von 2003 wird beibehalten, um die Kontinuität der Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen zu wahren.

(4) Um dem Bestimmtheitsgebot der Bauleitplanung zu entsprechen, sollten sortimentsgruppenspezifische Festsetzungen nicht allein auf die Sortimentsliste Berlin verweisen, sondern die konkreten Sortimentsgruppen in der Festsetzung oder einer auf dem Bebauungsplan abgedruckten Anlage zu den Festsetzungen benennen.

3.8.4 - Verkaufsflächenbegrenzungen

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Wahrung ihrer Entwicklungschancen kann die für Einzelhandel oder bestimmte Sortimente zulässige Verkaufsfläche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ganz oder auf ein vertragliches Maß, das in Abhängigkeit vom Einzelfall insbesondere im Rahmen einer Auswirkungsuntersuchung festgestellt wird, begrenzt werden. Dabei ist es (auch in Sondergebieten) unzulässig, baugebietsbezogen und vorhabenunabhängig einen absoluten Höchstwert festzusetzen. Vielmehr sind innerhalb der bebaubaren Fläche die Einzelhandelsflächen auf bestimmte Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile so zu beschränken, dass nicht mehr als die maximal zulässige Verkaufsfläche erreicht werden kann. Auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einer für das Vorhaben festgesetzten Verkaufsfläche ist möglich. Schließlich können Verkaufsflächenanteile bezogen auf die Grundstücks- oder Geschossfläche festgelegt werden.

3.8.5 - Städtebauliche Verträge

(1) In städtebaulichen Verträgen können Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen weiter konkretisiert werden. Außerdem kann sich der Vorhabenträger oder die Vorhabenträgerin darin verpflichten, Maßnahmen durchzuführen, durch die Auswirkungen im Sinn des § 11 Absatz 3 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Vertragliche Regelungen über zulässige Verkaufsflächen sind insbesondere bei der Ausweisung eines Kerngebiets von Bedeutung, weil diesbezüglich die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans beschränkt sind (siehe auch 3.8.6 Baulast). In Sondergebieten sollen Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen regelmäßig im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden, um ihre Durchsetzbarkeit langfristig zu sichern.

(2) Die Einhaltung der Sortimentsbeschränkungen ist durch Vertragsstrafen zu sichern, es sei denn, sie ist durch andere Sicherheiten (zum Beispiel Dienstbarkeiten) hinreichend gewährleistet. Zur Regelung der Vertragsstrafe kann der Mustertext (Anhang IV) verwendet werden.

3.8.6 - Baulast

Sofern aus städtebaulichen Gründen ein Kerngebiet mit der Begrenzung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden soll, kann eine Verkaufsflächenbegrenzung ergänzend zu den Festsetzungen des B-Plans und zu einem städtebaulichen Vertrag (siehe 3.8.5) durch eine entsprechende Baulast abgesichert werden, um auch einen Rechtsnachfolger oder eine Rechtsnachfolgerin des Eigentümers oder der Eigentümerin an die vertraglich vereinbarte Flächenbegrenzung zu binden (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Urteil 2 A 8.11 vom 22. September 2011).

3.9 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Bei der Behördenbeteiligung kommt neben den regelmäßig zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange der Industrie- und Handelskammer zu Berlin besondere Bedeutung zu, weil sie als Körperschaft des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, das Gesamtinteresse der ihr angehörenden Gewerbetreibenden zu vertreten. Sie hat auf gleiche Wettbewerbsbedingungen für die Betriebsformen des Einzelhandels zu achten. Der Kammer obliegt es auch, absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte vorzutragen und bei der Klärung von Zweifelsfragen mitzuwirken.

3.10 - Sonstige Beteiligungen

Außerhalb der förmlichen Beteiligung kann es bei Planungen im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen fachlich geboten oder zweckmäßig sein, zusätzlich dem Einzelhandelsverband (Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V.) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

4 - Regelungen zur planungsrechtlichen Zulassung von Einzelvorhaben

4.1 - Zulässigkeitsregelungen für Lebensmittelmärkte

Im Rahmen von Zulässigkeitsprüfungen für großflächige Lebensmittelmärkte ist der „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels“ der Bauministerkonferenz des Bundes zu berücksichtigen.

4.2 - Unterrichtungspflichten

4.2.1 - § 10 Absatz 6 AGBauGB

(1) § 10 Absatz 6 AGBauGB verpflichtet die Bezirke zur Unterrichtung der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung über Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids, wenn das beabsichtigte Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen kann und nicht im Rahmen des § 5 AGBauGB mitgeteilt worden ist oder mitgeteilt wird. Je nach Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach § 10 Absatz 2 oder Absatz 3 AGBauGB zu verfahren.

(2) Betreffen Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids großflächige Einzelhandelseinrichtungen und ist zur Zulässigkeit der Vorhaben ein Bebauungsplan erforderlich, so muss die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt und gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrages nach den Zielen der Raumordnung angefragt werden. Einer gesonderten Unterrichtung nach § 10 Absatz 6 AGBauGB bedarf es nicht.

(3) Betreffen Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids großflächige Einzelhandelseinrichtungen, ohne dass der Bezirk einen Bebauungsplan für erforderlich hält, so ist die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Abteilung der Senatsverwaltung zu unterrichten, wenn ein Fall von dringendem Gesamtinteresse (§ 17 in Verbindung mit § 7 AGBauGB) vorliegt. Die Unterrichtung muss Angaben zu dem Grundstück enthalten sowie zur Art des Betriebes, zu Art und Umfang des Sortiments, zur Größe des Gesamtvorhabens und seiner Geschossfläche. Die Einreichung von Bauvorlagen im Sinne der Bauvorlagenverordnung ist nicht erforderlich. Eine Genehmigung des Vorhabens darf vor Ablauf einer Frist von sechs Wochen (§ 10 Absatz 6 Satz 2 AGBauGB) nicht erteilt werden.

4.2.2 - § 17 AGBauGB

(1) Das AGBauGB verpflichtet die Bezirke zur Unterrichtung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung bei Entscheidungen über

1. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, wenn sie außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Einzelhandelskonzentration errichtet werden sollen (§ 17 Satz 1 Nummer 2 AGBauGB), sowie

2. sonstige Einzelhandelsvorhaben von dringenden Gesamtinteressen Berlins (§ 17 Satz 1 Nummer 4 AGBauGB).

(2) Soweit die Fälle von dringendem Gesamtinteresse bereits nach § 10 Absatz 6 AGBauGB mitgeteilt werden müssen, bedarf es keiner gesonderten Unterrichtung nach § 17 AGBauGB.

(3) Die Unterrichtungspflicht nach § 17 AGBauGB ist für die Fälle zu beachten, in denen keine Information nach § 10 Absatz 6 AGBauGB erfolgt ist, zum Beispiel bei Nutzungsänderungen oder Erweiterungen von Vorhaben, die über die nach § 5 AGBauGB mitgeteilte Planungsabsicht hinausgehen, sowie bei der Erteilung von Befreiungen.

4.3 - § 34 BauGB

In Bereichen, in denen keine festgesetzten Bebauungspläne bestehen und der übergeleitete Baunutzungsplan von 1961 nicht gilt, richtet sich die Zulässigkeit von Einzel- und Großhandelsvorhaben nach § 34 BauGB. Bei Einzelhandelsvorhaben im Regelungsbereich des § 34 BauGB ist das Vorliegen eines Planerfordernisses (vergleiche 3.7) zu prüfen.

4.3.1 - Sich-Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

(1) Die nähere Umgebung erstreckt sich auf den Bereich, auf welchen sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und der seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt beziehungsweise beeinflusst. Das sind nicht nur die unmittelbaren Nachbargrundstücke. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb fügt sich in den Rahmen der näheren Umgebung nach seiner Art ein, wenn mindestens ein gleichartiger Betrieb, das heißt in der Regel mindestens eine großflächige Einzelhandelseinrichtung bereits vorhanden ist.

(2) Zusätzlich ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Ein Einzelhandelsvorhaben, das sich ansonsten in den Rahmen der näheren Umgebung einfügt, nimmt auf diese nicht die gebotene Rücksicht, wenn der Betrieb beispielsweise durch starken Zu- und Abfahrtsverkehr die Immissionsbelastung der benachbarten Wohnbebauung erhöht.

(3) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Absatz 2 BauGB. Hinsichtlich der Art seiner Nutzung ist danach allein maßgebend, ob es nach Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Auf die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

4.3.2 - Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Absatz 3 BauGB)

(1) Von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Nicht nur Auswirkungen eines Vorhabens auf die nähere Umgebung, sondern auch Fernwirkungen sind im Rahmen des § 34 Absatz 3 BauGB zu berücksichtigen. Außerdem sind alle Einzelhandelsvorhaben unabhängig von ihrer Größe grundsätzlich erfasst.

(2) Im Rahmen von § 34 Absatz 3 BauGB ist zu prüfen, inwieweit von einem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Die Darlegungslast trifft insoweit die Genehmigungsbehörde. Der Antragsteller oder die Antragstellerin soll mit den Bauantragsunterlagen die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Informationen (gegebenenfalls vorhandene eigene Untersuchungen) vorlegen.

(3) Schädliche Auswirkungen sind in der Regel dann anzunehmen, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss zu Geschäftsleerständen und einer Einschränkung der Angebotsvielfalt in benachbarten zentralen Versorgungsbereichen führt, so dass dort mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. Schädliche Auswirkungen sind darüber hinaus gegeben, wenn die öffentlich geförderte Aufwertung festgelegter (vorhandener oder geplanter) zentraler Versorgungsbereiche nicht fortgeführt oder der mit bereits vollzogenen Maßnahmen verfolgte Zweck nicht erreicht werden kann und deshalb deren Erhaltung oder geplante Erweiterung für die verbrauchernahe Versorgung gefährdet ist. Im Übrigen gelten für die Bestimmung von Auswirkungen die Bewertungskriterien des StEP Zentren 2030 (Kapitel 2.2 Steuerungsgrundsatz 5).

4.3.3 - Gesicherte Erschließung

Zur gesicherten Erschließung gehören insbesondere der verkehrsgerechte Anschluss an eine leistungsfähige Verkehrsstraße mit einwandfreien Grundstückseinfahrten und -ausfahrten, sowie gegebenenfalls zusätzliche Fahrstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Vorhaben mit sehr hohem Verkehrsaufkommen ist zu berücksichtigen, dass an bestimmten Standorten weder eine grundstücksbezogene noch gebietsbezogene Beurteilung der Erschließung allein ausreicht. Die gesicherte Erschließung kann auch davon abhängen, ob ein Vorhaben verkehrliche Ausbaumaßnahmen über die nähere Umgebung hinaus erforderlich macht. So kann die Erschließung dann nicht als gesichert angesehen werden, wenn ein Grundstück zwar an einer für die geplante Nutzung ausreichend dimensionierten öffentlichen Straße liegt, jedoch die weitere Anbindung an das übrige Verkehrsnetz - etwa an einer 500 m entfernten Einmündung der Erschließungsstraße - für das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ausreicht.

4.3.4 - Nutzungsänderung und Erweiterungen

(1) Die Zusammenlegung mehrerer kleinerer Betriebe zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb kann eine Nutzungsänderung darstellen. Eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung liegt auch dann vor, wenn ein Großhandelsbetrieb ganz oder teilweise auf Einzelhandel umstellt. Das Gleiche gilt, wenn ein in der Baugenehmigung festgeschriebenes Sortiment geändert wird oder wenn ein neues Sortiment hinzukommt. Solche Tatbestände werden auch nicht vom Bestandsschutz umfasst.

(2) Eine Erweiterung liegt bei einer Vergrößerung der Geschossfläche oder der Verkaufsfläche vor. Bei Erweiterungen sind für die Beurteilung der Zulässigkeit die Auswirkungen der gesamten Anlage zugrunde zu legen. Ein selbständiger Bauantrag zwingt nicht zu einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung des späteren Bauabschnitts.

4.3.5 - Festschreibung in der Baugenehmigung

In der Baugenehmigung sind Betriebsart (Einzelhandel, Großhandel), Brutto-Grundfläche, Verkaufsflächengröße sowie Art und Umfang des Sortiments (nach zulässigem Verkaufsflächenanteil oder absoluter Flächengröße) festzuschreiben.

4.4 - Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Bei Einkaufszentren und sonstigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist bei der Überschreitung einer bestimmten zulässigen Geschossfläche je nach Lage eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen (§ 1 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 1 Nummer 18.6 und 18.8 UVPG).

5 - Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte

5.1 - Allgemeines

(1) Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind ein erforderliches, angemessenes und geeignetes Steuerungsinstrument, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, sowie um die verbrauchernahe Versorgung in den Bezirken auch angesichts der demografischen Entwicklung zu sichern. Sie sind unverzichtbare Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung sowie zur Erarbeitung sektoraler und integrierter Planungen beziehungsweise Konzepte. Darüber hinaus können sie die Grundlagen für stadtplanerische Bewertungen von Ansiedlungs-, Änderungs- und Erweiterungsplanungen von Einzelhandelseinrichtungen für alle Beteiligten transparent machen. Nicht zuletzt tragen sie zur Rechtssicherheit der verbindlichen Bauleitplanung und zur Investitionssicherheit für den Einzelhandel und die Immobilienwirtschaft bei.

(2) Der StEP Zentren in der jeweils aktuellen Fassung hat vorrangig die Erhaltung und Entwicklung der städtischen Zentren (ab Ortsteilzentren aufwärts) zum Ziel. Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte sollen den StEP Zentren insbesondere dadurch ergänzen, dass sie die räumlich-funktionalen Entwicklungsziele der städtischen Zentren konkretisieren, Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgungszentren und -strukturen aussprechen sowie bei Bedarf bezirklicher Fachmarktstandorte ausweisen. Dies ist Aufgabe der Bezirke.

(3) Zweck der Nummer 5 dieser Ausführungsvorschriften ist es, gesamtstädtisch einheitliche Standards zu Anforderungen, Inhalten und Erarbeitungsverfahren von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten zu formulieren. Hierdurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass die bezirklichen Konzepte

- vorliegende landesplanerische und gesamtstädtische Vorgaben zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung aufgreifen und umsetzen,
- die Einordnung zentraler Versorgungsbereiche auf Basis weitgehend einheitlicher Maßstäbe vornehmen und auch darüber hinaus bezirksübergreifend weitgehend vergleichbar sind, sowie
- wechselseitige bezirksübergreifende Verflechtungen wie etwa räumlich weit reichende Versorgungsfunktionen von städtischen Zentren und Fachmarkt-agglomerationen berücksichtigen.

5.2 - Einordnung von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten

(1) Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte als Instrument der kommunalen Planungshoheit gelten als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB und als Bereichsentwicklungsplanung im Sinne von § 4 Absatz 2 AGBauGB. Sie entfalten eine Selbstbindung der Verwaltung, indem sie bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

(2) Bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten kommt Bedeutung zu

- im Rahmen des Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Absatz 2 Satz 2 BauGB,
- zur stadtplanerischen Vorbereitung von Angebotsplanungen (Angebots-Bebauungspläne),
- als erforderliche Vorleistung zur Erarbeitung von Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2a BauGB,
- als fachliche Entscheidungsgrundlage in der Frühphase von städtebaulichen Planungen einschließlich der Bewertung eines etwaigen Planerfordernisses im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB,
- zur Entlastung der Bauleitplanung, indem sie einzelhandelsspezifische Begründungszusammenhänge vorwegnehmend erarbeiten,
- als schnell zugängliche Standort- und Marktdatenübersicht für Unternehmen und Betriebe,
- zur Erhöhung der Investitions- und Planungssicherheit für Investitionen in neue Vorhaben und in bestehende Geschäftsimmobilien.

Nicht zuletzt können bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte wesentliche Analysen und Hinweise bereitstellen für

- die Auswahl und Definition von Programmgebieten (zum Beispiel Bundes-Länder-Programme),
- Konzepte und Maßnahmen der Wirtschaftsförderung,
- Konzepte und Handlungsansätze der lokalen Geschäftsstraßenmanagements, Initiativen des Handels und Eigentümer- beziehungsweise Eigentümerinnengemeinschaften.

(3) Die Grenzen von Zentren- und Einzelhandelskonzepten bestehen darin, dass sie als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB den dynamischen Strukturwandel im Einzelhandel (zum Beispiel Filialisierung, Internationalisierung, Vertikalisierung und Digitalisierung) nicht beeinflussen können. Zur Umsetzung ihrer konzeptionellen Bausteine und Empfehlungen sind sie auf die verbindliche Bauleitplanung angewiesen. Zur Erhaltung und gezielten Fortentwicklung der gewachsenen Zentren Berlins bedarf es neben den Zentren- und Einzelhandelskonzepten und der verbindlichen Bauleitplanung zudem in der Regel ergänzender Maßnahmen und aktivierender Instrumente der Zentrenentwicklung.

(4) Für stadtplanerische Vorhabenbewertungen nach § 34 Absatz 3 BauGB können die in Zentren- und Einzelhandelskonzepten vorgenommenen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche aufgrund der rechtssystematischen Anforderungen des § 34 BauGB allenfalls mittelbar, nicht jedoch unmittelbar zugrunde gelegt werden (vergleiche 5.6 Absatz 10).

(5) Ein Zentren- und Einzelhandelskonzept gilt im Rahmen der Bauleitplanung als abwägungsbeachtlicher Belang im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB. Hierbei ist zu beachten, dass das Gewicht des Konzeptes als Belang umso geringer ist, je häufiger und umfangreicher dieses bereits durchbrochen worden ist (BVerwG, Urteil 4 C 16.07 vom 29. Januar 2009).

(6) Die planungsrechtliche Umsetzung von Zentren- und Einzelhandelskonzepten kann zunächst auf diejenigen Bereiche beschränkt werden, in denen ein akuter planerischer Handlungsbedarf besteht. Die Verwirklichung einer (Gesamt-)Planung in Abschnitten ist grundsätzlich zulässig (BVerwG, Beschluss 4 BN 36.13 vom 10. Oktober 2013).

5.3 - Grundlegende Anforderungen an bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte

(1) Grundsätzlich sollen Zentren- und Einzelhandelskonzepte

- in der Lage sein, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen (BVerwG, Urteil 4 C 21.07 vom 26. März 2009),
- analog zur sich auf sie berufenden Bauleitplanung den Grundsätzen der gerechten Abwägung genügen (Lüttgau/Krupp, BauR 1/2014: S. 45 f.),
- regelmäßig hinsichtlich ihrer Aktualität geprüft und bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind städtebaulich gerechtfertigt, denn sie beziehen ihre Rechtfertigung aus Gründen des Allgemeinwohlinteresesses. Sie dürfen nicht vom Gedanken des Wettbewerbs- oder Konkurrenzschutzes getragen sein. Sie sind, wie alle städtebaurechtlichen Instrumente, unternehmensneutral auszugestalten. Die Verwirklichung der in Zentren- und Einzelhandelskonzepten enthaltenen Ziele und Empfehlungen darf nicht erkennbar unwahrscheinlich beziehungsweise ausgeschlossen sein (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil 8 A 11311/06 vom 12. Februar 2007).

(2) In den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten sind die auf die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung bezogenen Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung sowie die Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen. Zudem sind in den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten die Inhalte und Vorgaben

- des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030,
- dieser Ausführungsvorschriften,
- des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030,
- des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr sowie
- sonstiger Instrumente, Planwerke, Konzepte und Planverfahren (unter anderem Fördermaßnahmen und ihre Gebietskulissen, bestehende B-Pläne mit Einzelhandelsbezug, Bauleitplanverfahren, andere Stadtentwicklungspläne und -konzepte)

in angemessener Form wiederzugeben und inhaltlich zu berücksichtigen.

(3) Dem Gegenstromprinzip entsprechend können in bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten begründete Empfehlungen für die Anpassung oder Ergänzung der gesamtstädtischen Ziele, Vorgaben und Instrumente des StEP Zentren formuliert werden.

(4) Wegen der engen siedlungsstrukturellen Verzahnung sind die in den Nachbarbezirken und -kommunen vorliegenden beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen, sofern sie hinreichend aktuell sind und soweit sie Aussagen zu Bezirksgrenzen übergreifenden Verflechtungen der Einzelhandelsstrukturen (insbesondere wechselseitige Kaufkraft- beziehungsweise Kundschaftsströme sowie Bezirksgrenzen übergreifende Zentren- und Standortstrukturen) enthalten.

(5) Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte sollen eine einheitliche Begrifflichkeit aufweisen. Die allgemeinen Begriffsdefinitionen nach Nummer 2 und Anhang III dieser Ausführungsvorschriften sind zu verwenden.

(6) Für die planungsrechtliche beziehungsweise städtebauliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und -strukturen ist als quantitative Bezugsgröße die Verkaufsfläche (nicht die Geschossfläche oder Ähnliches) heranzuziehen (BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2005). Um die Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit der zur Planung und Vorhabenbewertung erhobenen Einzelhandels-Grundlagendaten sicherzustellen, soll die Erhebungsmethodik sowohl bei gesamtstädtischen als auch bei teilräumlichen Bestandsanalysen wie etwa bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten nach den Vorgaben des Handbuchs Einzelhandelserhebungen Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erfolgen. Gegenüber den

Vorgaben des Handbuchs können je nach Fragestellung im Einzelfall vertiefende sowie ergänzende Merkmalsausprägungen des Einzelhandels und seiner Standorte erfasst werden.

(7) Hinsichtlich der Unterscheidung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste Berlin (Anhang I) in die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten aufzunehmen und in diesen anzuwenden.

(8) Kartografische Darstellungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur sollen nicht an der Bezirksgrenze enden, sondern nachrichtlich auch relevante benachbarte Zentren- und Siedlungsstrukturen (zum Beispiel zentrale Versorgungsbereiche, sonstige relevante Einzelhandelsstandorte, nennenswerte Wohngebiete und Verkehrswege) abbilden.

5.4 Aufgaben von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten

(1) In den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten legen die Bezirke in Abstimmung mit den zuständigen beziehungsweise berührten Behörden und Stellen (vergleiche 5.7) ihre Ziele und Leitlinien zu den zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsstrukturen fest. Dazu gehören die Ergänzung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur durch die Bestimmung von Nahversorgungszentren, die Bestimmung der angestrebten Einzelhandelsstruktur zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung sowie bei Bedarf die Ausweisung von bezirklichen Fachmarktstandorten gemäß Fachmarktkonzept des StEP Zentren 2030.

(2) Aufgabe bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte ist es insbesondere,

1. die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche stadt- und zentrenverträglich zu ermöglichen,
2. die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an städtebaulich integrierten Standorten zu sichern und zu stärken,
3. die qualitative Profilierung der Zentren zu fördern und Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Zentren zu benennen sowie
4. Flächenpotenziale für ergänzende Standorte und Nutzungen soweit erforderlich auszuweisen (insbesondere bezirkliche Fachmarktstandorte gemäß Fachmarktkonzept des StEP Zentren 2030).

5.5 - Inhalt von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten

(1) Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte enthalten Aussagen darüber, wie die Sicherung der Nahversorgung in der Fläche, außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche, gewährleistet werden soll.

(2) Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte beinhalten zudem mindestens die nachfolgend aufgeführten inhaltlichen Bausteine:

- Analyse und Bewertung der Einzelhandelsstruktur (Angebot, Nachfrage, Zentren- und Standortstruktur einschließlich städtebaulicher Aspekte) sowie der Rahmenbedingungen,
- Entwicklungsperspektiven und -zielstellungen zur künftigen Zentren- und Einzelhandelsstruktur,
- Standortkonzept für den Einzelhandel (zentrale Versorgungsbereiche, ergänzende Standorte für die Nahversorgung und für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten),
- Ansiedlungsleitlinien und Umsetzungsempfehlungen.

(3) Die Ansiedlungsleitlinien beinhalten mindestens die bereits im StEP Zentren 2030 beschlossenen Steuerungsgrundsätze. Die bezirklichen Leitlinien sind bei Bedarf zu ergänzen und zu konkretisieren.

(4) Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte sollen neben den Betrachtungen zum Einzelhandel auch städtebauliche Aspekte, Analysen und Empfehlungen zum öffentlichen Raum innerhalb der Zentren und weitere Funktionen der Zentren (Verwaltungs-, Bildungs-, Kultureinrichtungen, Dienstleistung, Gastronomie etc.) einbeziehen.

5.6 - Zentrale Versorgungsbereiche

(1) Die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ist eine wesentliche Aufgabe von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist ein zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB). Dieser Belang ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen (Bundestagsdrucksache 16/2496: S. 10).

(2) Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung des BVerwG räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Der Begriff ist nicht geografisch, sondern funktional zu verstehen: Ein zentraler Versorgungsbereich muss 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 von Struktur und Größe der Gemeinde ab. Grundsätzlich wird zudem eine integrierte Lage vorausgesetzt (BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007, Urteil 4 C 2.08 vom 17. Dezember 2009).

(3) Die Zentrenstruktur in Berlin wird durch das hierarchisch gestufte System der städtischen Zentren (vergleiche 2.2.1) sowie der ergänzenden Nahversorgungszentren gebildet.

(4) Bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten kommt die Aufgabe zu, die im Flächennutzungsplan dargestellten beziehungsweise im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 benannten städtischen Zentren mit Blick auf die örtlichen Besonderheiten und bezirklichen Entwicklungszielstellungen räumlich konkret zu verorten und abzugrenzen. Ergänzend sind die Nahversorgungszentren darzustellen und konkret abzugrenzen. Die Festlegung und räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen basiert auf einer Analyse und Bewertung unter Berücksichtigung

- der Größe, Dichte und Vielfalt des Einzelhandelsangebotes einschließlich wesentlicher Magnetbetriebe beziehungsweise Frequenzbringer,
- der räumlich-funktionalen Einheit des Einzelhandelsangebotes (räumliche Kompaktheit im Sinne von erreichbaren wechselseitigen Synergieeffekten),
- der erforderlichen Nutzungsvielfalt und -dichte weiterer zentrenbildender Nutzungsarten (Verwaltungs-, Bildungs-, Kultureinrichtungen, Dienstleistung, Gastronomie etc.),
- stadthistorischer, städtebaulicher und stadtgestalterischer Aspekte (Entstehungsgeschichte, Bebauungsstruktur und -dichte, Qualität öffentlicher Räume, Aufenthaltsqualität, Platzsituation, städtebauliche Barrieren etc.),
- von städtebaulich-funktionalen Vorschädigungen (Leerstand, Schwächen und Handlungsbedarfe),
- von städtebaulich-funktionalen Stärken, Entwicklungspotenzialen (einschließlich Flächenpotenziale) sowie stadtplanerischen Entwicklungszielen

und erfolgt in der Regel parzellenscharf. Die Grundstücke oder Grundstücksteile, die zu den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen gehören, müssen den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten zu entnehmen sein. Hinsichtlich etwaiger Ergänzungs- und Umstrukturierungsflächen vergleiche Absatz 8.

(5) Aufgrund der anzustrebenden Innenentwicklung, Urbanität und wohnortnahen Versorgung, die auch angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf (vergleiche Absatz 1), sollen zentrale Versorgungsbereiche in Berlin neben der vorausgesetzten integrierten Lage (vergleiche Absatz 2)

- gut für den Fuß- und Radverkehr sowie mit dem ÖPNV erreichbar sein,
- engmaschig mit umliegenden Wohnsiedlungsbereichen vernetzt sein,
- eine an den Maßstäben des Ortsteils zu bemessende gewisse bauliche Verdichtung und erhöhte Nutzungsmischung aufweisen,
- und nicht zuletzt städtebaulich wie auch stadtgestalterisch attraktiv wirken.

Sofern einzelne dieser Merkmale für auszuweisende zentrale Versorgungsbereiche noch nicht zutreffen, ist im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept darzustellen, welche Maßnahmen zur Erreichung dieser Merkmale geplant beziehungsweise umgesetzt werden.

(6) Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge, Anlieferungszonen und Zufahrten können die fuß- und radverkehrsfreundliche Binnenerschließung eines zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen. Um eine baulich-funktionale Kompaktheit, Urbanität und gestalterische Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten, sollten Aspekte der Verkehrssicherheit insbesondere für den Fuß- und Radverkehr in der städtebaulich-gestalterischen Umsetzung einzelner Vorhaben mittels behutsamer Integration Berücksichtigung finden. Seitliche oder rückwärtige Verortungen der Stellplatzanlagen sollten geprüft werden (StEP Zentren 2030: Abbildung 10).

(7) Inwieweit ein zentraler Versorgungsbereich einen über den Nahbereich hinaus wirkenden Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht ausbildet, hängt von der Struktur und Größe der Gemeinde ab (vergleiche Absatz 2). Für Berlin kann es aufgrund der sehr unterschiedlichen Siedlungsstrukturen und -dichten daher angezeigt sein, die zentrale Funktion von zentralen Versorgungsbereichen abhängig von der Größe beziehungsweise Siedlungsdichte des jeweiligen Stadtgebiets differenziert zu betrachten und zu bewerten. In weniger verdichteten Siedlungsgebieten der äußeren Stadt kann ein Versorgungsangebot demnach gegebenenfalls ein größeres städtebauliches Gewicht darstellen, als dies bei gleicher Angebotsstruktur in höher verdichteten Innenstadtbereichen erreicht werden könnte.

(8) Bei der räumlichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sollen Grundstücke oder Grundstücksteile berücksichtigt werden, die als Ergänzungs-, Nachverdichtungs- oder Umstrukturierungsflächen einen Beitrag zur künftigen Fortentwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs leisten sollen. Die Bedingungen für ihre Inanspruchnahme sind zu erläutern und in darauf aufbauenden bauleitplanerischen Abwägungen zu prüfen (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil 2 A 3.13 vom 18. Dezember 2014).

(9) Grundsätzlich kann in einem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ein Gebiet als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, wenn es noch nicht beziehungsweise nicht hinreichend funktionsfähig ist und aus stadtplanerischen Gründen in der Zukunft als zentraler Versorgungsbereich dienen soll. Für die Anwendung von Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2a BauGB ergibt sich in solchen Fällen die Anforderung, dass in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden sein sollen oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein müssen.

(10) In der planerischen Vorhabenbewertung nach § 34 Absatz 3 BauGB sind hingegen allein tatsächliche, nicht aber stadtplanerisch angestrebte Verhältnisse maßgebend. Es kommt daher bei der Anwendung des § 34 Absatz 3 BauGB nicht auf den in Absatz 9 beschriebenen stadtplanerischen Entwicklungsgedanken an, sondern nur auf tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereiche. Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte können deshalb nicht unmittelbar als Entscheidungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulassung oder Ablehnung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich herangezogen werden. Planerische Festlegungen von zentralen Versorgungsbereichen zum Beispiel in Zentren- und Einzelhandelskonzepten können bei Bewertungen nach § 34 Absatz 3 BauGB gleichwohl als Indiz unterstützend relevant sein (BVerwG, Beschluss 4 B 13.12 vom 12. Juli 2012). Zudem können sie Hinweise und Begründungen für ein etwaiges Planerfordernis enthalten.

(11) Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (BVerwG, Urteil 4 C 2.08 vom 17. Dezember 2009).

(12) Ergänzend können in bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten Analysen und Empfehlungen unter anderem zu Änderungserfordernissen des vorhandenen Planungsrechts (Bau- beziehungsweise Planungsrechtsanalysen), zum Standortmarketing, zur Zusammenarbeit und Netzwerkbildung relevanter Akteure sowie zur Wirtschaftsförderung enthalten sein.

5.7 - Verfahren

(1) Bei der Entwurfsbearbeitung sind die von den vorgesehenen Inhalten betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vom Bezirk möglichst frühzeitig zu beteiligen. Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind im Ein-

vernehmen mit der für die vorbereitende Bauleitplanung und Stadtentwicklungsplanung zuständigen Senatsverwaltung aufzustellen (vergleiche Absatz 2) sowie mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und den Nachbarbezirken abzustimmen. Eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammer, des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden wird empfohlen.

(2) Der Entwurf des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist vor einem Beschluss der für die Stadtentwicklungsplanung zuständigen Senatsverwaltung zur Stellungnahme hinsichtlich des Einvernehmens zuzuleiten. Sofern der Entwurf Abweichungen von beschlossenen gesamtstädtischen Planungen (hier: insbesondere Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungspläne) enthält, die seitens der Senatsverwaltung nicht konsensfähig sind, benennt die Senatsverwaltung diese in ihrer Stellungnahme als Dissenspunkte oder -flächen (analog AV-BEP Nummer III.9 und III.14).

(3) Über die Inhalte des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist die Öffentlichkeit zu informieren. Die Bezirke regeln Art und Umfang der Beteiligung der Öffentlichkeit.

(4) Als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinn des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB sind bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte vom Bezirk zu beschließen. Dazu bedarf es eines Beschlusses des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung (§ 12 Absatz 1 und 2 Nummer 9 des Bezirksverwaltungsgesetzes Berlin). Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte werden in der Regel als fachliche Teilpläne zur Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (AV-BEP Nummer I.3).

6 - Datengrundlagen gemäß Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin

Konzepte, Planungen und Vorhaben des Einzelhandels in Berlin sollen anhand gesamtstädtisch einheitlicher Kriterien bewertet und miteinander verglichen werden können. Aus diesem Grund ist methodisch sicherzustellen, dass die Verkaufsflächen- und Sortimentsangaben in allen Konzepten, Planungen und Vorhabenunterlagen sowie in den dazu erforderlichen Einzelhandelserhebungen und -Analysen nach den Vorgaben des Handbuchs Einzelhandelserhebungen Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erfolgen. Gegenüber den Vorgaben des Handbuchs können je nach Fragestellung im Einzelfall vertiefende sowie ergänzende Merkmalsausprägungen des Einzelhandels und seiner Standorte erfasst werden.

7 - Inkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am Tag nach Bekanntgabe im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 23. Juni 2014 sowie die Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte (AV Zentrenkonzepte) vom 17. November 2015 sind nicht weiter anzuwenden.

Anhang I

Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente¹

1 - Zentrenrelevante Sortimente

1.1 - Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- 52.11/52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Büro Zwecke

1.2 - Übrige zentrenrelevante Sortimente

- 52.41 Textilien²
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.2 Beleuchtungsartikel
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien³
- 52.45 Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.49.1 aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- 52.49.8 Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchtwagen

2 - Nicht zentrenrelevante Sortimente

- 50.10.3 Kraftwagen
- 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
- 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör

1 Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003

2 Haushaltstextilien (Bettwaren, Haus- und Tischwäsche) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren

3 Einzelhandel mit Gardinen, Dekorationsstoff und sonstigen Heimtextilien

- 50.50 Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)
- 52.44.1 Wohnmöbel
- 52.44.3 aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- 52.45.1 aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
- 52.46.2 Anstrichmittel
- 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
- 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge¹
- 52.49.1 Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- 52.49.8 aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

Anhang II

Arbeitshilfe/Checkliste für Untersuchungen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben

I. Projektbeschreibung

- Vertriebsform/Art des Vorhabens
- Verkaufsflächen nach Sortimenten
- Umsätze nach Sortimenten
- Einzugsbereiche nach Umsatzanteilen Marktbereich (zum Beispiel Nahbereich/ engerer Einzugsbereich usw.)
- Standortbeschreibung (Zentralität, städtebauliche/stadtfunktionelle Lage beziehungsweise Einbindung)
- Flächenbedarf und Anzahl der Pkw-Stellplätze

II. Derzeitige Kaufkraftdaten für Standort, Einzugsbereich und zentralörtlichen Verflechtungsbereich

- Kaufkraftkennziffern nach Sortimenten
- sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben, Vergleich zum Bundesdurchschnitt
- Kaufkraftbindung (insgesamt und sortimentsbezogen)
- Zentralitätskennziffer
- Kaufkraftabfluss (insgesamt und sortimentsbezogen)
- Kaufkraftbindung durch andere Konkurrenzzentren und -standorte (das heißt, wo kaufen Kunden zurzeit ein?)
- Kaufkraftbindung in anderen Konkurrenzzentren und -standorte (im Vergleich zum vorgesehenen Standort)
- Kaufkraftpotentiale (insgesamt und nach Sortimenten)
- Ermittlung des tragfähigen Verkaufsflächenpotentials (insgesamt und sortimentsbezogen), räumlich differenziert nach Standorten

III. Versorgungsgrad/Versorgungssituation der Bevölkerung im Einzugsbereich und im zentralörtlichen Verflechtungsbereich

Zahl und Art der Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen nach vorhabenbezogenen Sortimentsbereichen, Stadt-/Ortsteilen und Standorten (Kern-, Sondergebieten) beziehungsweise Standortlagen (integrierte, periphere Standorte)

1 Einzelhandel mit Tapeten, Bodenbelag und Teppichen

IV. Angebotslücken nach Sortimenten

nach Standorten im städtischen Zentrengefüge

V. Kennziffern der geplanten Projekte nach Sortimenten

- Umsatzkennziffern (pro Kopf, je m² Verkaufsfläche), Vergleich zu vorhandenen Betrieben im Einzugsbereich beziehungsweise Bundesdurchschnitt
- personenbezogene Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich derzeit und nach Realisierung des Projektes, Vergleich zu überregionalen Werten
- Kaufkraftabschöpfungsquoten im Einzugsbereich (sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung, potentielle Marktanteile nach Sortimenten)

VI. Auswirkungen im Einzugsbereich und an konkurrierenden Standorten

(1) Ökonomische Auswirkungen

- Auswirkungen (insbesondere Umsatzverlagerungen) hinsichtlich vorhandener Einzelhandelsbetriebe nach Standorten, Sortimenten unter besonderer Berücksichtigung der spezifischen Auswirkungen bei innenstadtrelevanten Sortimenten auf zentrale Versorgungsbereiche und ihre Magnetbetriebe
- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung

(2) Raumordnungspolitische Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Zentrenstruktur
- Auswirkungen auf die Wahrnehmung des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in zumutbarer Erreichbarkeit insbesondere für immobile Menschen

(3) Städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf Stadtteile und Ortsteile mit städtebaulichen Sanierungs-, Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen, Entwicklung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche auch im Hinblick auf zu erwartende Leerstände und Probleme der Folgenutzung
- Auswirkungen auf die Leitfunktion des innerstädtischen Einzelhandels
- Bewertung des Umschlagens der ökonomischen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen
- Bewertung von Auswirkungen auf die durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen benachbarter Gemeinden (§ 2 Absatz 2 BauGB)
- Vereinbarkeit mit einzelhandelsspezifischen Aussagen vorliegender bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte und Ähnlichem sowie mit dem Flächennutzungsplan, dem StEP Zentren 2030 und dem StEP Wirtschaft 2030 (Kompatibilitätsprüfung)

(4) Verkehrliche Auswirkungen

- Ziel- und Quellverkehr nach Verkehrsmittelart
- Verkehrsanbindungen (IV, ÖPNV), Erreichbarkeit zu Fuß, Zeitdistanzen
- Kundschafts- und Fahrzeugaufkommen (inklusive Spitzenzeiten)
- erforderliche Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen

(5) Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild

- zusätzliche Emissionsbelastungen durch Verkehr (Abgase, Lärm)
- Flächeninanspruchnahme/-versiegelung
- Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild
- weitere Auswirkungen gemäß Umweltprüfung beziehungsweise Umweltverträglichkeitsprüfung

Anhang III

Ergänzende Begriffsbestimmungen

1. Einkaufszentren (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauNVO)

(1) Ein Einkaufszentrum ist ein in der Regel einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben. Fehlt es an einer solchen einheitlichen Planung des Vorhabens kann gleichwohl ein Einkaufszentrum gegeben sein, wenn es neben der engen räumlichen Konzentration durch gemeinsame Organisation und Kooperation miteinander verbunden nach außen in Erscheinung tritt und das gemeinsame Konzept von der Kundschaft wahrgenommen wird.

(2) Ein Einkaufszentrum kann sich auch nachträglich entwickeln, wenn mehrere Betriebe zu einem Einkaufszentrum zusammenwachsen. Wird ein Einkaufszentrum stufenweise verwirklicht, sind die späteren Bauabschnitte dann nicht als isolierte Vorhaben zu behandeln, wenn sie sich nach Fertigstellung als Teil des bestehenden Einkaufszentrums darstellen. Ein selbständiger Bauantrag zwingt dann nicht zu einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung der späteren Vorhaben, sondern ist im Zusammenhang mit dem Bestand zu prüfen.

(3) Eine Mindestgröße setzt die Baunutzungsverordnung für die Annahme eines Einkaufszentrums nicht voraus. Kennzeichnend für ein Einkaufszentrum ist die besondere Anziehungskraft auf Kundschaft, die durch den Eindruck eines „Zentrums“ hervorgerufen wird. Ob diese Wirkung von dem Vorhaben ausgeht, ist anhand des Standorts, des Warenangebots und der Versorgungslage in der Gemeinde beziehungsweise Stadtteils zu bestimmen. Die Größe des Vorhabens ist dabei nur eines von mehreren Indizien.

(4) Zu den Einkaufszentren gehören ebenfalls Factory-Outlet-Center (FOC) und Designer-Outlet-Center (DOC). Factory-Outlet-Center und Designer-Outlet-Center zeichnen sich dadurch aus, dass dort Waren unterschiedlicher Marken und Sortimente direkt vom Hersteller oder von Konzessionären an Verbraucher und Verbraucherinnen in separaten Ladeneinheiten preisreduziert veräußert werden. Planungsrechtlich sind Factory- und Designer-Outlet-Center wie Einkaufszentren im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO zu behandeln.

2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO)

(1) Einzelhandelsbetriebe vertreiben Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher und Endverbraucherinnen. Zu ihnen gehören alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen vom kleinen Ladenlokal bis zum großen Warenhaus.

(2) Die Großflächigkeit ist ein eigenständiges Tatbestandsmerkmal der in § 11 Absatz 3 BauNVO bezeichneten Einzelhandelsbetriebe und muss in jedem Fall vorliegen. Damit werden solche Einzelhandelsbetriebe und Läden ausgeklammert, die typischerweise der wohnungsnahen Versorgung dienen (Nachbarschaftsläden mit begrenztem Einzugsbereich). Großflächig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 - 4 C 10/04).

3. Geschossfläche, Brutto-Grundfläche

(1) Die Geschossfläche ist nach § 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO in der Regel die Summe der jeweils nach den Außenmaßen bestimmten Grundflächen aller Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Vollgeschosse sind danach alle Geschosse, die mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und zu mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen (§ 2 Absatz 12 BauO Bln), also nicht die Kellergeschosse.

(2) Die Brutto-Grundfläche umfasst die gesamte Fläche der Nutzungseinheit, also auch die Kellergeschosse. Einzelhandelsbetriebe sind baugenehmigungspflichtige Sonderbauten, wenn deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Brutto-Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben (§ 2 Absatz 4 Nummer 4 BauO Bln).

4. Verkaufsfläche

(1) Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs der Kundschaft zugängliche Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die von der Kundschaft betreten werden können oder die sie - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal -

einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kundschaft nach Bezahlung der Waren gelangt. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsfläche. Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie der Kundschaft zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.

(2) Flächen in demselben Gebäude, auf denen unterschiedliche Waren verkauft werden, sind unter bestimmten Bedingungen als Teile eines einheitlichen Einzelhandelsbetriebs anzusehen und sind damit bei der Berechnung der „Großflächigkeit“ zu berücksichtigen (sogenannte Funktionseinheit von Einzelhandelsbetrieben). Dies ist etwa für die Zusammenrechnung von bautechnisch und in den Betriebsabläufen jeweils eigenständigen Backshops und eines Zeitschriftengeschäfts in ein Lebensmittelgeschäft anzunehmen, nicht dagegen für die Zusammenrechnung eines Getränkefachhandels mit einem Lebensmittel-discounter in einem separaten Gebäude.

(3) Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt nach diesen Ausführungsvorschriften eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

(4) Ergänzende Erläuterungen zur Verkaufsflächendefinition und zur Erhebungsmethodik hält das Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereit.

5. Sortiment

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten oder -sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (auch: Hauptsortiment) bestimmt. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert. Das Warenangebot besteht in der Regel aus dem der Branche des Betriebes entsprechenden Kernsortiment sowie einem Randsortiment.

6. Randsortiment

(1) Das Randsortiment tritt zum Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses durch Waren, die in funktionaler Beziehung und Verwandtschaft mit denen des Kernsortiments stehen (zum Beispiel Beleuchtungsartikel mit Wohnmöbeln, nicht dagegen Fahrräder mit Bau- und Heimwerkerbedarf). Nur unter Beachtung dieser funktionalen Beziehung greift die Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments auch auf das ihr zuzuordnende Randsortiment über. Bei Sortimentsbeschränkungen sind daher Waren, die sich dem Kernsortiment nicht funktional zuordnen lassen, ausgeschlossen, da sie nicht unter den Begriff Randsortiment fallen.

(2) Das Randsortiment ist dem Kernsortiment nach Umfang und Bedeutung deutlich untergeordnet. Merkmale der Unterordnung sind vor allem der jeweilige Anteil an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes.

(3) Ausgangspunkt für die Begrenzung des Umfangs der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ist unter anderem die Rechtsprechung zum Begriff Randsortiment. Da zentrenrelevante Randsortimente gegenüber einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in der Regel eine höhere Flächenproduktivität aufweisen, kann mit zentrenrelevanten Randsortimentsangeboten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche ein deutlich höherer Anteil am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes erwirtschaftet werden (die Umsätze durch gegebenenfalls noch zusätzlich vorhandene nicht zentrenrelevante Randsortimentsangebote noch nicht mitgerechnet). Bei höheren Randsortimentsanteilen würde es sich nach den von der Rechtsprechung definierten Kriterien aufgrund des mangelnden Charakters der Unterordnung nicht mehr um ein Randsortiment handeln.

7. Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie

- viel Kundschaft anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,

- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können,
- die Angebotsstrukturen der städtischen Zentren Berlins prägen oder künftig zur Entwicklung der Zentren stärker als bisher in den Zentren angesiedelt werden sollen.

Zentrenrelevant sind die in der Sortimentsliste (Anhang I) unter Nummer 1 genannten Warengruppen.

8. Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortimentsliste, Anhang I, Nummer 1.1) sind zentrenrelevante Sortimente, die dem täglichen Bedarf dienen. Wegen des kurzfristigen Beschaffungsrhythmus sollen diese Waren möglichst wohnortnah in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere den Nahversorgungszentren, zur Verfügung stehen.

9. Städtische Kernbereiche

Städtische Kernbereiche waren eine Standortkategorie im ehemaligen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der den LEP B-B ersetzt hat, verwendet den Begriff nicht mehr, sondern legt den Begriff Zentraler Versorgungsbereich zugrunde (siehe 2.2.2 dieser Ausführungsvorschriften).

Anhang IV

Mustertext Vertragsstrafe

Zur Regelung der Vertragsstrafe (3.8.5 Absatz 2) kann der nachstehende Mustertext verwendet werden.

- „1. Der Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass Einzelhandelsbetriebe im Vertragsgebiet lediglich ein unter die abgestimmte Sortimentsliste (Anlage ...) fallendes Warenangebot führen und dass höchstens ... m² der gesamten Verkaufsfläche des Vertragsgebietes für zentrenrelevante Randsortimente (Anlage ...) genutzt werden.
2. Für den Fall, dass der Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin oder ein Einzelhandelsbetrieb im Vertragsgebiet von der abgestimmten Sortimentsliste abweicht oder die Höchstgrenze der für Randsortimente vorgesehenen Verkaufsfläche überschreitet, verpflichtet sich der Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin zur Zahlung einer Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe ist mit der Zuwiderhandlung verknüpft. Die Vorhabenträgerin/der Vorhabenträger hat die Zuwiderhandlung nicht zu vertreten, wenn das Bezirksamt der Abweichung von der abgestimmten Sortimentsliste oder der Überschreitung der Verkaufsfläche für Randsortimente zugestimmt hat. Das Bezirksamt kann bei geringfügigen Verstößen auf die Erhebung der Vertragsstrafe verzichten, wenn der/die Verpflichtete die Folgen der Zuwiderhandlung nach Aufforderung unverzüglich beseitigt hat.
3. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt für jeden Werktag der Zuwiderhandlung 0,4 % der jährlichen Flächenproduktivität (€/m²/Jahr) pro m² fehlgenutzter Verkaufsfläche. Für die Ermittlung der Flächenproduktivität sind jeweils die im Vorjahr der Zuwiderhandlung erreichten Umsätze des jeweiligen Betreibers pro m² Verkaufsfläche maßgeblich. Die erzielte Flächenproduktivität ist unverzüglich in geeigneter Weise nachzuweisen. Wird ein Nachweis durch den Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin nicht erbracht, ist die im jeweiligen Vorjahr der Zuwiderhandlung durchschnittlich erzielte Flächenproduktivität der jeweiligen Einzelhandelsbranche in Deutschland zugrunde zu legen.
4. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin/des Vorhabenträgers nach Nummer 2 entfällt, soweit diese mit Zustimmung des Bezirks von dem jeweiligen Einzelhandelsbetrieb oder dem Rechtsnachfolger/der Rechtsnachfolgerin der Vorhabenträgerin/des Vorhabenträgers mit befreiender Wirkung übernommen worden ist.
5. Die Zahlungsverpflichtung und die Höhe der Vertragsstrafe stellt das Bezirksamt ... fest.
6. Der Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin berichtet auf Verlangen des Bezirksamtes anhand eines Übersichtsplanes, wie er die vorhandene Verkaufsfläche nach Art und Umfang des Warenangebots gegliedert hat.“