

## Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

### **Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel)**

Vom 29. September 2007

Stadt I A 10

Telefon: 9025-1323 oder 9025-0, intern 925-1323

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe c des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 812), in Verbindung mit § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird bestimmt:

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

##### **1 Allgemeines**

- 1.1 Zweck der Ausführungsvorschriften
- 1.2 Adressaten
- 1.3 Anwendungsbereich

##### **2 Begriffsbestimmungen**

- 2.1 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen
- 2.2 Zentren
  - 2.2.1 Landesplanerisch bedeutsame Zentren
  - 2.2.2 Städtische Zentren
  - 2.2.3 Zentrale Versorgungsbereiche
  - 2.2.4 Fachmarkttagglomerationen
- 2.3 Integrierter Standort

##### **3 Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen**

- 3.1 Zuständigkeiten
  - 3.1.1 Aufstellungsverfahren
  - 3.1.2 Dringendes Gesamtinteresse
  - 3.1.3 Außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung/Industrie- und Gewerbeansiedlung
- 3.2 Sortimentsbeschränkungen
- 3.3 Anpassungs- und Planungspflichten
  - 3.3.1 Raumordnungsklausel
  - 3.3.2 Zeitpunkt der Anpassung
  - 3.3.3 Planungsgebot
- 3.4 Einzelhandelsrelevante Erfordernisse der Raumordnung
  - 3.4.1 Konzentrationsgebot – Kongruenzgebot
  - 3.4.2 Beeinträchtigungsverbot
  - 3.4.3 Integrationsgebot

3.4.4 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV)

3.4.5 Regionalplanerische Festlegung

3.4.6 Raumordnungsverfahren

3.5 Maßgaben des Flächennutzungsplans (FNP)

3.5.1 Symbol „Einzelhandelskonzentration“

3.5.2 Innenstadt

3.5.3 Gemischte Bauflächen M 1

3.5.4 Gewerbliche Bauflächen

3.5.5 Nicht integrierte Standorte

3.6 Maßgaben der Stadtentwicklungspläne

3.6.1 Ziele und Leitlinien

3.6.2 Zielkorridore zur Verkaufsflächenentwicklung

3.7 Bezirkliche Zentrenkonzepte

3.7.1 Zweck

3.7.2 Inhalte

3.7.3 Rechtliche Verbindlichkeit

3.7.4 Verfahren

3.8 Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

3.9 Beteiligung der Behörden

3.10 Sonstige Beteiligungen

##### **4 Baurechtliche Zulassung von Einzelvorhaben**

4.1 Unterrichtungspflichten

4.1.1 § 10 Abs. 6 AGBauGB

4.1.2 § 17 AGBauGB

4.1.3 Schadensersatz und Entschädigung

4.2 § 34 BauGB

4.2.1 Sich-Einfügen in die nähere Umgebung

4.2.2 Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

4.2.3 Gesicherte Erschließung

4.2.4 Nutzungsänderung und Erweiterungen

4.2.5 Festschreibung in der Baugenehmigung

4.3 Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung

##### **5 Städtebauliche Verträge**

5.1 Regelungsinhalt

5.2 Vertragsstrafenregelung

##### **6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Anhang I: Liste der zentrenrelevanten und nichtzentrumrelevanten Sortimente

Anhang II: A. Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben  
B. Prüfschritte für die Planung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen

- Anhang III: Ergänzende Begriffsbestimmungen
- Anhang IV: Zentrentypen – Qualitätskriterien
- Anhang V: Ziele und Leitlinien des StEP Zentren Teil 1 und 2 (Auszug)
- Anhang VI: Zentrenkonzept und Handlungsbedarf
- Anhang VII: Orientierungswerte zur Entwicklung der Verkaufsflächen nach Bezirken und Zentrentypen in Quadratmetern
- Anhang VIII: Die Steuerungswirkung von § 11 Abs. 3 BauNVO
- Anhang IX: Rechtsprechung – Wichtige Entscheidungen

## 1 Allgemeines

### 1.1 Zweck der Ausführungsvorschriften

Die Zentren Berlins sind traditionell Standorte des Einzelhandels, der Kultur und der lokalen Identität. Sie dienen der Versorgung der Bevölkerung. Um diese zu sichern und weiter zu entwickeln, hängt es wesentlich davon ab, dass sich die Standortentscheidungen im Einzelhandel auch zukünftig an der Förderung der Innenstadtentwicklung und der Stärkung historisch gewachsener Zentren orientieren. Hierzu sollen diese Ausführungsvorschriften beitragen. Sie enthalten inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben zur Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie zur Beurteilung einzelner Vorhaben. Sie sollen in diesem Rahmen als Planungs- und Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung, Erweiterung und Umnutzung dienen und berücksichtigen die hierzu ergangene Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden, wohnortnahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) ausgerichtet und verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.

### 1.2 Adressaten

Die vorliegenden Ausführungsvorschriften richten sich an die Berliner Bezirke sowie die für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zuständigen Stellen der Hauptverwaltung. Zugleich sollen sie Investoren, Grundstückseigentümern und dem Einzelhandel eine Orientierung für ihre Planungen und Investitionsentscheidungen geben.

### 1.3 Anwendungsbereich

Diese Ausführungsvorschriften sind auf folgende Vorhaben anzuwenden:

- Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 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 von mehreren jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlicher Nähe und zeitlichem Zusammenhang (Agglomeration)

## 2 Begriffsbestimmungen

### 2.1 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

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

### 2.2 Zentren

Die Zentren Berlins werden nach ihrer Bedeutung für die überörtliche und die gesamtstädtische Versorgung in eine hierarchische Zentrenstruktur eingeteilt. Die Zentrentypen sind in der Rangfolge ihrer Bedeutung: Zentrumsbereiche, Hauptzentren, besondere und sonstige Stadtteilzentren, Ortsteilzentren und Nahversorgungszentren (Wohngebietszentren). Die Einstufung eines städtischen Bereichs als Zentrum und seine Zuordnung zu einem bestimmten Zentrentyp erfolgt nach den Kriterien in Tabelle 1 des StEP Zentren 2020 (A n h a n g IV).

#### 2.2.1 Landesplanerisch bedeutsame Zentren

Die landesplanerisch bedeutsamen Zentren sind im Ziel 4.2.4 des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV) festgelegt. Es handelt sich (in der aktualisierten Bezeichnung) derzeit um die Zentrumsbereiche City-West<sup>1</sup> und Historische Mitte<sup>2</sup>, die Hauptzentren sowie besondere Stadtteilzentren. Hauptzentren sind die Bereiche Müllerstraße (Mitte), Frankfurter Allee (Friedrichshain-Kreuzberg), Altstadt Spandau (Spandau), Schloßstraße (Steglitz-Zehlendorf), Karl-Marx-Straße/Herrmannplatz (Neukölln), Bahnhofstraße (Treptow-Köpenick), Breite Straße/Berliner Straße (Pankow), Gorkistraße/Berliner Straße (Reinickendorf). Landesplanerisch bedeutsame (besondere) Stadtteilzentren sind die Bereiche Turmstraße (Mitte), Zehlendorf Mitte (Steglitz-Zehlendorf), Tempelhofer Damm (Tempelhof-Schöneberg), Schönhauser Allee (Pankow), Berliner Allee (Pankow), Marzahner Promenade (Marzahn-Hellersdorf), Prerower Platz (Lichtenberg), Helle Mitte (Marzahn-Hellersdorf).

#### 2.2.2 Städtische Zentren

Zu den städtischen Zentren Berlins gehören neben den in 2.2.1 aufgeführten landesplanerisch bedeutsamen Zentren auch die in der textlichen Darstellung Z 1.1 des FNP bezeichneten und der Planzeichnung des FNP dargestellten sonstigen Stadtteilzentren sowie die Ortsteilzentren. Die Ortsteilzentren sind ohne raumordnerische Bedeutung. Die nach Bezirken und Zentrentyp sowie Bestands- und Zielgröße unterteilte Auflistung aller städtischen Zentren enthält Tabelle A 1 des StEP Zentren 2020 (A n h a n g VII).

#### 2.2.3 Zentrale Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, § 9 Abs. 2 a, § 34 Abs. 3 BauGB)

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, denen eine nicht nur unbedeutende Versorgungsfunktion für einen bestimmten Einzugsbereich zukommt. Als zentrale Versorgungsbereiche gelten über die in 2.2.2 bezeichneten städtischen Zentren hinaus auch Nahversorgungszentren, die der Versorgung von Wohngebieten mit Waren und Dienstleistungen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs dienen (nahversorgungsrelevante Sortimente, siehe Anhang I Nr. 1.1 sowie Anhang III Nr. 11). Nahversorgungszentren stehen in engem räumlichen Zusammenhang mit Wohngebieten und sind in der Regel fußläufig erreichbar; sie können in bezirklichen Zentrenkonzepten festgelegt werden.

<sup>1</sup> Im StEP Zentren Teil 1 auch als Zentrumsbereich Zoo bezeichnet.

<sup>2</sup> Im StEP Zentren Teil 1 und Erläuterungsbericht zum FNP auch als Zentrumsbereich Mitte oder City-Ost bezeichnet.

### 2.2.4 Fachmarkttagglomerationen

Keine Zentren sind Fachmarkttagglomerationen. Es handelt sich dabei vielmehr um Standorte mit zwei oder mehr großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die hinsichtlich Art und Umfang ihres Warenangebots keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren haben dürfen. Bei der Beurteilung der Zentrenschädlichkeit kommt dem Umfang der dort angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente wesentliche Bedeutung zu. Die Konzentration von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an geeigneten Standorten ist aus städtebaulichen Gründen der Ansiedlung einzelner Betriebe in Streulagen vorzuziehen (StEP Zentren 2020 Nr. 2.4). Die Standorte von Fachmarkttagglomerationen, die als städtebaulich geeignet angesehen werden, und die jeweiligen Zielkorridore für ihre mögliche Entwicklung sind in Tabelle A 1 des StEP Zentren 2020 enthalten (siehe A n h a n g VII).

### 2.3 Integrierter Standort

Integriert ist ein Standort, der in einem Ort bestimmter Zentralitätsstufe liegt (Konzentrationsgebot) und ein Vorhaben in diesem Ort nach Art und Umfang dessen zentralörtlicher Versorgungsfunktion entspricht (Kongruenzgebot). Darüber hinaus muss der Standort innerhalb des Ortes städtebaulich eingebunden sein, das heißt in der Innenstadt liegen oder städtischen Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sein (Integrationsgebot). Die Metropole Berlin ist gemäß Grundsatz 4.2.1 LEPeV als Oberzentrum eingestuft. Dementsprechend erfüllt hier jeder Standort das Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot und gilt in diesem Sinn als integriert. Bei der Beurteilung der Frage, ob der Standort einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung integriert ist, ist daher nur noch die funktionale Einbindung innerhalb der Stadt zu untersuchen. Städtebaulich integriert in diesem Sinne sind Standorte, die in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe in Wohngebieten integriert, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

## 3 Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen

### 3.1 Zuständigkeiten

#### 3.1.1 Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan führen die Bezirke in eigener Verantwortung nach § 6 AGBauGB durch. Wenn der Entwurf eines Bebauungsplans dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt oder ein Bebauungsplan im dringenden Gesamtinteresse Berlins erforderlich ist, steht der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 7 AGBauGB ein Eingriffsrecht nach § 13 a AZG zu. Sie hat dann besondere Informationsrechte und Weisungsrechte und kann in das Verfahren eintreten.

#### 3.1.2 Dringendes Gesamtinteresse

Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins kann insbesondere vorliegen, wenn ein Vorhaben die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans berührt (§ 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 AGBauGB). Dies sind in der Regel großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die

1. innerhalb des S-Bahn-Rings oder innerhalb der mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ gekennzeichneten oder als „Gemischte Baufläche M 1“ dargestellten Bereiche liegen und deren beantragte Brutto-Grundfläche (DIN 277) 5 000 m<sup>2</sup> übersteigt oder
2. außerhalb der unter Nummer 1 genannten Flächen bzw. Bereiche, jedoch innerhalb dargestellter Bauflächen liegen und deren beantragte Brutto-Grundfläche 2 500 m<sup>2</sup> übersteigt oder

3. in den im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen liegen, wenn deren beantragte Brutto-Grundfläche 1 200 m<sup>2</sup> übersteigt oder
4. außerhalb der im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Flächen liegen (Freiflächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen).

### 3.1.3 Außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung/Industrie- und Gewerbeansiedlung

Darüber hinaus kann der Senat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister durch Beschluss feststellen, dass ein bestimmtes Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung oder für Industrie- und Gewerbeansiedlungen von derartiger Bedeutung wesentlich ist. In diesem Fall stellt die zuständige Senatsverwaltung den Bebauungsplan auf. Eine Zusammenstellung von Bereichen, für welche die Aufstellung von Bebauungsplänen zum Ausschluss städtebaulich unerwünschter, aber nach geltendem Planungsrecht zulässiger Einzelhandelsnutzungen erforderlich ist, enthält der vom Senat beschlossene „Stadtentwicklungsplan Gewerbe“ (Senatsbeschluss Nr. 2448/99 vom 14. September 1999). Er kennzeichnet Flächen mit herausragendem planungsrechtlichem Handlungsbedarf mit dem Ziel, nicht produktionsgeprägte Nutzungen, insbesondere großflächige Einzelhandels- und Freizeitnutzungen, dort auszuschließen. Das vom Senat am 7. September 2004 beschlossene Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) stellt eine aktualisierte Kulisse der Flächen dar, die dem Bestand und der Ansiedlung von produktionsgeprägtem Gewerbe dienen und auf denen entgegenstehende Nutzungen wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden sollen. Entsprechende Bebauungsplanverfahren mit diesem Inhalt sind jeweils eingeleitet. Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe enthält die Ziele des EpB von 1999, die entsprechend für die überarbeitete Flächenkulisse des EpB von 2004 fortgelten. Sie sind als von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung in die Abwägung einzustellen (Rundschreiben über das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin vom 6. Juli 2005, DBI. VI S. 17).

### 3.2 Sortimentsbeschränkungen

(1) Die Eignung von Standorten für die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Berlins ist durch das im StEP Zentren 2020 festgelegte Zentrenkonzept festgeschrieben, das als Bestandteil der Bauleitplanung in kommunaler Eigenverantwortung liegt. Es setzt das Prinzip der verbrauchernahen Versorgung für Berlin um.

(2) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (auch vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) zur Regelung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist darüber hinaus den allgemeinen gesetzlichen Anforderungen (wie städtebauliche Rechtfertigung, Entwicklungsgebot und Abwägungsgebot) ebenso wie Anforderungen der städtebaulichen Einpassung des Vorhabens in den konkreten Standort Rechnung zu tragen. Hierzu kann es erforderlich sein, Art und Umfang der Sortimente, die angeboten werden dürfen, zu beschränken.

(3) Ob ein bestimmtes Sortiment seiner Art nach als zentrenrelevant einzustufen ist, kann der Sortimentsliste (A n h a n g I) entnommen werden. Sie ist auf den gesamten Geltungsbereich dieser Ausführungsvorschriften anzuwenden, hat aber keine unmittelbare Außenwirkung. Welche Sortimente zentrenrelevant sind, ist abschließend im jeweiligen Bebauungsplan bzw. städtebaulichen Vertrag festzusetzen. Die in der Liste aufgeführten Warengruppen können darin weiter differenziert werden.

(4) Gegenüber der Sortimentsliste vom 6. August 2001 (ABl. S. 4144) werden nunmehr zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung gesondert aufgeführt. Sie sollen wohnortnah vor-

rangig in städtischen Zentren und Nahversorgungszentren zur Verfügung stehen.

(5) Teppiche werden wegen geänderter Handelsstrukturen nicht mehr als zentrenrelevant bewertet. Sämereien bilden künftig keine Ausnahme mehr von der Warengruppe „Blumen, Pflanzen, Saatgut“ und werden damit zentrenrelevant. Im Übrigen übernimmt die neue Sortimentsliste lediglich die geänderte Struktur und Bezeichnung der Warengruppen der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ von 2003, ohne dass Auswirkungen auf deren Zentrenrelevanz bestehen.

(6) Die entfallene Zentrenrelevanz der Teppiche berührt nicht bereits in Kraft getretene Bebauungspläne und erteilte Baugenehmigungen. Die Änderung ist bei laufenden und künftigen Bebauungsplanverfahren sowie bei künftigen Baugenehmigungen im Geltungsbereich festgesetzter Bebauungspläne zu berücksichtigen.

### 3.3 Anpassungs- und Planungspflichten

#### 3.3.1 Raumordnungsklausel

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 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.

#### 3.3.2 Zeitpunkt der Anpassung

Der Anpassungs- bzw. Planungspflicht ist spätestens dann nachzukommen, wenn ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung gestellt wird. Nötigenfalls ist von den Instrumenten der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und Zurückstellung (§ 15 BauGB) Gebrauch zu machen.

#### 3.3.3 Planungsgebot

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

### 3.4 Einzelhandelsrelevante Erfordernisse der Raumordnung

#### 3.4.1 Konzentrationsgebot – Kongruenzgebot (Ziel § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro)

„Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur dort zuzulassen, wo deren Nutzung nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen.“ Berlin ist im Rahmen der im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg angestrebten zentralörtlichen Gliederung Oberzentrum auf der höchsten Stufe einer Metropole (§§ 5, 9 Abs. 4 LEPro, Grundsatz 4.2.1 LEPeV). Damit erfüllt jede Einzelhandelsansiedlung in Berlin das in § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro enthaltene Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot. Diese Gebote betreffen die überörtliche Steuerung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Danach sind solche Vorhaben zum einen nur in zentralen Orten zulässig, zum anderen müssen Größe und Warenangebot des Einzelhandelsvorhabens der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und seinem Verflechtungsbereich entsprechen.

#### 3.4.2 Beeinträchtigerungsverbot (Ziel § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro)

Nach § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro sind Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Dieses raumordnerische Beeinträchtigerungsverbot dient in Berlin dem Schutz der landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentren (vgl. 2.2.1) in ihrer raumordnerischen Funktion. Eine Flächen- oder Sortimentsbegrenzung ist dann geboten, wenn diese Zentren durch Kaufkraftabfluss wesentlich beeinträchtigt oder sonst daran gehindert würden, die ihnen zugewiesene Versorgungsfunktion zu erfüllen. Der in § 16 Abs. 6 LEPro verwendete Begriff „großflächige Einzelhandelszentren“ ist nicht gleichbedeutend mit Einkaufszentren im Sinn des § 11 Abs. 3 BauNVO. Vielmehr ist er dahin gehend auszulegen, dass er alle Formen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (siehe 2.1) umfasst.

#### 3.4.3 Integrationsgebot

Eine weitere im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) enthaltene Festlegung der Raumordnung bildet das sogenannte Integrationsgebot. Es verlangt eine Zuordnung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu Siedlungsschwerpunkten, durch die eine integrierte Ansiedlung innerhalb innerstädtischer Zentren oder Nebenzentren erreicht werden soll. „Dabei ist auf siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken.“ (Grundsatz § 16 Abs. 6 Satz 3 LEPro). „Der Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen ist gezielt als Kern zentrenbildender Funktionen zur Wiederbelebung bzw. Neuschaffung zentraler Lagen nutzbar zu machen“ (Grundsatz § 17 Abs. 5 Satz 1 LEPro). Insoweit sind auch innerhalb Berlins die Erfordernisse der Raumordnung maßgebend. Diese Festlegung wird durch die Darstellungen des FNP und das Zentrenkonzept des StEP Zentren 2020 für die innerstädtische Planung umgesetzt (A n h a n g VI und VII).

#### 3.4.4 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV)

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) vom 2. März 1998 enthält folgende Vorgaben für die Planung und Genehmigung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen:<sup>3</sup>

- Die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile innerhalb des engeren Verflechtungsraums mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen ist sicherzustellen (Grundsatz 1.0.7).
- Landesplanerisch bedeutsam im Sinne einer polyzentrischen Siedlungsstruktur sind die in 2.2.1 aufgeführten städtischen Zentren (Ziel 4.2.4).

#### 3.4.5 Regionalplanerische Festlegung

Der Flächennutzungsplan Berlin enthält folgende regionalplanerische Festlegung, die als Ziel der Raumordnung zu beachten ist:

„Städtische Zentren sind zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Sie sind zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit zu entwickeln“ (Ziel 1.1).

#### 3.4.6 Raumordnungsverfahren

Gemäß Artikel 16 Abs. 1 Nr. 1 des Landesplanungsvertrages in Verbindung mit § 1 Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) soll die gemeinsame Landesplanungsabteilung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen Raumordnungsverfahren

<sup>3</sup> Die Festlegung „Ziel 1.0.8“ LEPeV ist durch das Urteil OVG Land Brandenburg vom 5. November 2003 (Az.: 3 D 23/00) für unwirksam erklärt worden und daher nicht mehr anwendbar.

durchführen, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Nach Artikel 16 Abs. 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.

### 3.5 Maßgaben des Flächennutzungsplans (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom Januar 2004, enthält generalisierte, für die Entwicklung von Baugebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen bedeutsame Darstellungen (unten 3.5.1 bis 3.5.5). Das bedeutet auch, dass bestehende Bebauungspläne, nach denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, die außerhalb der im Flächennutzungsplan für diese Nutzung vorgesehenen Flächen bzw. Bereiche liegen, daraufhin zu prüfen sind, 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, also insbesondere in den östlichen Bezirken, 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 eine städtebauliche Struktur zu gewährleisten, die den im Flächennutzungsplan konkretisierten Zielen der Raumordnung entspricht (§ 10 Abs. 1 AGBauGB).

#### 3.5.1 Symbol „Einzelhandelskonzentration“

Baugebiete für zentrenrelevante großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in den mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ (schwarze Balken) gekennzeichneten Bereichen (städtische Zentren) geplant werden.<sup>4</sup> Um die Funktion der Zentren und eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, kann – auch bei nach Satz 1 zulässigen Vorhaben – eine Begrenzung von Art und Maß der Verkaufsfläche in Abhängigkeit von der jeweiligen Bedeutung des Zentrums geboten sein.

#### 3.5.2 Innenstadt

Über 3.5.1 hinaus ist die Entwicklung von Baugebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des S-Bahn-Rings (Innenstadt) zulässig, wenn die nähere Umgebung nicht wesentlich gestört wird und negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind. Davon ist in der Regel bei Vorhaben mit weniger als 5 000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche auszugehen.

#### 3.5.3 Gemischte Bauflächen M 1

Aus der Darstellung „Gemischte Baufläche M 1“ dürfen grundsätzlich Kerngebiete sowie Sondergebiete entwickelt werden, in

<sup>4</sup> Die im Flächennutzungsplan mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ dargestellten Bereiche werden im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Kapitel 6) näher beschrieben und den Zentren verschiedener Stufen zugeordnet. Der Erläuterungsbericht zum FNP Berlin 94 verwendet die Bezeichnungen „Hauptzentren, Mittelzentren, Unterzentren“. Zur aktuellen Bezeichnung siehe 2.2, 2.2.1.

denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen allgemein zulässig sind. Sofern das Plangebiet nicht im Bereich des Symbols „Einzelhandelskonzentration“ oder außerhalb des S-Bahn-Rings liegt, gilt jedoch zusätzlich 3.5.5 entsprechend.

#### 3.5.4 Gewerbliche Bauflächen

Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- und Industriegebiete zu entwickeln. In besonders begründeten Einzelfällen können Baugebiete (Sondergebiete oder Kerngebiete) – auch größer als 3 ha – entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind (vgl. Entwicklungsgrundsatz Nr. 8). Für die Prüfung negativer stadtstruktureller Auswirkungen bei Zulassung von Ausnahmen gilt 3.5.5.

#### 3.5.5 Nicht integrierte Standorte

An allen nicht in 3.5.1 oder 3.5.2 bezeichneten Standorten kann eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins sowie sonstige negative stadtstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen sind. Als Maßstab für die Gefährdungsschwelle gilt:

1. Eine Gefährdung ist in der Regel anzunehmen, wenn an nicht integrierten Standorten zentrenrelevante Sortimenten (A n h a n g I.1) angeboten werden sollen.

Ausnahmsweise kann ein solches Vorhaben zugelassen werden, wenn hierfür besondere städtebauliche Gründe bestehen und eine Auswirkungsanalyse (A n h a n g II.A) nachweist, dass insbesondere unter Berücksichtigung

- des Bestandes und der Planung von Zentren und Einzelhandelseinrichtungen,
- der Einwohnerzahl und Einwohnerentwicklung sowie
- der Kaufkraft und Kaufkraftentwicklung

in seinem Einzugsbereich eine Gefährdung im genannten Sinne nicht zu erwarten ist.

2. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins ist in der Regel nicht zu befürchten, wenn bei einem Vorhaben

- nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente (gemäß Liste A n h a n g I.2) angeboten werden und
- für das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht überschritten werden.

3. Ein Vorhaben, das nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente nach A n h a n g I.2 anbietet, ist auch unzulässig, wenn es allein wegen seines Umfangs die verbrauchernahe Versorgung und die Zentrenstruktur gefährdet. Im Zweifel ist eine Auswirkungsanalyse zu erstellen.

#### 3.6 Maßgaben der Stadtentwicklungspläne

Der Stadtentwicklungsplan „Zentren und Einzelhandel – Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels – Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur“ (Senatsbeschluss Nr. 2043/99 vom 9. März 1999) und „Zentren – Teil 2 – StEP Zentren 2020“ (Senatsbeschluss 2472/05 vom 22. März 2005) enthält das gesamtstädtische Zentrenkonzept (vgl. A n h a n g VI), Bestandsaufnahmen und Prognosen, Ziele und Leitlinien zur Zentrenentwicklung (A n h a n g V) sowie Zielkorridore zur Verkaufsflächenentwicklung (A n h a n g VII). Er ist Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 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 (§ 3 Abs. 1 Satz 5

AGBauGB). Soweit ein Stadtentwicklungsplan Ziele der Raumordnung und Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert, sind seine Maßgaben auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

### 3.6.1 Ziele und Leitlinien

Für die Planung und Genehmigung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sowie deren Erweiterung sind die 20 Ziele und allgemeine Leitlinien (A n h a n g V) zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Stärkung vorhandener Zentren und ihrer hierarchisch gestuften Aufgabenteilung, die Verhinderung von Vorhaben an nicht-integrierten Standorten, die Steuerung der Fachmarktsiedlung durch Ansiedlung in Zentren oder in der Weise, dass sie nach Standort, Größe und Sortimentsstruktur zentrenverträglich ist. Bau- und Gartenfachmärkte sollen auf eine Größe von höchstens 15 000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und Möbelhäuser auf 40 000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche begrenzt werden. Im Rahmen der Einzelfallprüfung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn damit andere wichtige Ziele (besonderes städtebauliches Erfordernis, Denkmalpflege usw.) erreicht werden.

### 3.6.2 Zielkorridore zur Verkaufsflächenentwicklung

Die im StEP Zentren 2020 enthaltenen Zielkorridore für die Verkaufsflächenentwicklung sind als Orientierungswerte für die Bezirke und die einzelnen Zentren anzusehen. Planungen, die diesen Rahmen einhalten, beeinträchtigen die Zentrenstruktur in der Regel nicht. Soweit ein Bezirk den Orientierungswert für sein Gebiet oder ein Zentrum um mehr als 10 % überschreitet, ist die Zentrenstruktur berührt. Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung hat in diesem Fall zu prüfen, ob dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB beeinträchtigt werden.

## 3.7 Bezirkliche Zentrenkonzepte

### 3.7.1 Zweck

Auf Grundlage des StEP Zentren 2020 und des FNP können die Bezirke Zentrenkonzepte aufstellen. Hierzu ist auch die Bereichsentwicklungsplanung heranzuziehen, soweit sie einen aktuellen Planungsstand wiedergibt. Bezirkliche Zentrenkonzepte sollen eine ausgewogene Versorgungsstruktur im Bezirk fördern und die Planungssicherheit für den Einzelhandel sowie Investoren und Grundstückseigentümer erhöhen.

### 3.7.2 Inhalte

Bezirkliche Zentrenkonzepte konkretisieren Entwicklungsziele für den Einzelhandel auf Basis des FNP und des StEP Zentren 2020 durch Strategien und Handlungsempfehlungen zur Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Zentren im Bezirk. Sie ergänzen die gesamtstädtische Zentrenstruktur durch die Bestimmung von Nahversorgungszentren. Dazu enthalten sie eine Bestandsanalyse zur Nachfrage- und Angebotsstruktur und bestimmen die räumliche Verteilung der Zielgrößen zur Einzelhandelsausstattung, die für eine angemessene Versorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Die bezirklichen Zentrenkonzepte sollen einen Überblick über vorhandene Einzelhandelsstandorte und deren Entwicklungspotenziale geben. Dabei sind auch die im Einzugsbereich liegenden Zentren der Nachbarbezirke zu berücksichtigen. Die Darstellung soll über die Sortimentsstruktur, Lagegunst sowie über bestehende und geplante Verkaufsflächenzahlen der Einzelhandelsstandorte Aufschluss geben. Die geplanten Verkaufsflächenzahlen sind Orientierungswerte und ersetzen nicht die Beurteilung von Vorhaben im Einzelfall. Sie bedürfen der Fortschreibung. Die Konzepte sind nach Maßgaben des „Orientierungsrahmens für bezirkliche Zentrenkonzepte“ vom 31. März 2006 zu erarbeiten. Der Orientierungsrahmen wurde gemeinsam von den Stadtplanungsämtern und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitet und mit Schreiben SenStadt vom 6. Juni 2006 allen Bezirksämtern bekannt gegeben.

### 3.7.3 Rechtliche Verbindlichkeit

Die bezirklichen Zentrenkonzepte sind als sonstige städtebauliche Planungen im Sinn des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, soweit sie mit den Nachbarbezirken abgestimmt sind und den Vorgaben des StEP Zentren 2020 nicht entgegenstehen. Sie sind bei der Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche (2.2.3) in Bebauungsplänen zu berücksichtigen und können zur Geltendmachung schädlicher Auswirkungen auf diese Bereiche (§ 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB) maßgeblich herangezogen werden.

### 3.7.4 Verfahren

Bezirkliche Zentrenkonzepte werden in der Regel als fachliche Teilpläne zur Bereichsentwicklungsplanung aufgestellt. Für das Verfahren zu ihrer Aufstellung gelten die Ausführungsvorschriften zur Bereichsentwicklungsplanung (AV-BEP) vom 21. November 2006 (ABl. S. 4188). Von den Regeln nach Satz 1 und 2 kann abgewichen werden, sofern das Konzept unter Einbeziehung der maßgeblichen Belange und in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wird.

## 3.8 Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2 a BauGB)

(1) Nach § 9 Abs. 2 a Satz 1 BauGB kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB; sogenannter nicht beplanter Innenbereich) zur Erhaltung, Stärkung oder Verhinderung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Der Regelungsinhalt ist an § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO angelehnt, erfordert aber nicht die Festsetzung eines Baugebietes.

(2) § 9 Abs. 2 a Satz 2 BauGB hebt hervor, dass insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält, zu berücksichtigen ist. Denn einem solchen Konzept kommt eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion zu, soweit es nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche enthält. Ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept ist aber nicht Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans.

(3) Mit § 9 Abs. 2 a Satz 3 BauGB wird bezweckt, dass die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche auch bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Nach dieser Vorschrift sollen für Vorhaben, die den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen dienen, die planungsrechtlichen Grundlagen gemäß § 30 oder § 34 BauGB vorhanden oder in einem Bebauungsplan vorgesehen sein, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist. Nicht erforderlich ist allerdings, dass die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für alle nur denkbaren Vorhaben, die in den zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden könnten, bestehen oder geschaffen werden.

(4) Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB auch im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) vorliegen, insbesondere keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

## 3.9 Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)

Bei der Behördenbeteiligung kommt neben den regelmäßig zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange der Industrie- und

Handelskammer zu Berlin sowie der Handwerkskammer zu Berlin besondere Bedeutung zu, weil sie als Körperschaften des öffentlichen Rechts verpflichtet sind, das Gesamtinteresse der ihnen angehörenden Gewerbetreibenden zu vertreten. Sie haben auf gleiche Wettbewerbsbedingungen für die Betriebs- und Agglomerationsformen des Einzelhandels und des Handwerks zu achten. Den Kammern 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 den Einzelhandelsverbänden (Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V.) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

## 4 Baurechtliche Zulassung von Einzelvorhaben

### 4.1 Unterrichtungspflichten

#### 4.1.1 § 10 Abs. 6 AGBauGB

(1) § 10 Abs. 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 Abs. 2 oder Abs. 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 Abs. 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 Stadtentwicklungsplanung/vorbereitende Bauleitplanung zuständige Abteilung der Hauptverwaltung zu unterrichten, wenn ein Fall von 3.1.2 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 Abs. 6 Satz 2 AGBauGB) nicht erteilt werden.

#### 4.1.2 § 17 AGBauGB

(1) § 17 Satz 1 Nr. 2 AGBauGB verpflichtet die Bezirke zur Unterrichtung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung bei Entscheidungen über großflächige Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Einzelhandelskonzentration errichtet werden sollen.

(2) Soweit die Fälle von dringendem Gesamtinteresse (3.1.2) bereits nach § 10 Abs. 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 Abs. 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.

### 4.1.3 Schadensersatz und Entschädigung

Sofern ein Bezirk eine Baugenehmigung erteilt, die diesen Ausführungsvorschriften widerspricht oder dringenden Gesamtinteressen Berlins entgegensteht, und die zuständige Senatsverwaltung von ihrem Eingriffsrecht gemäß §§ 7, 10 oder 17 AGBauGB in Verbindung mit § 13 a AZG Gebrauch macht, hat er daraus resultierende Schadensersatz- oder Entschädigungsforderungen aus seinem Haushalt zu begleichen.

## 4.2 § 34 BauGB

Die Regelungen des § 34 BauGB sind insbesondere in den östlichen Bezirken von Bedeutung. Die westlichen Bezirke sind fast flächendeckend durch den Baunutzungsplan von 1961 überplant. In Bereichen, in denen keine festgesetzten Bebauungspläne bestehen und der übergeleitete Baunutzungsplan nicht gilt, richtet sich die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nach § 34 BauGB.

### 4.2.1 Sich-Einfügen in die nähere 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 bzw. doch beeinflusst. Das sind nicht nur die unmittelbaren Nachbargrundstücke. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb fügt sich in den Rahmen der näheren Umgebung nur ein, wenn mindestens ein gleichartiger Betrieb, das heißt eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, bereits vorhanden ist. Keine gleichartigen Betriebe sind dagegen solche des produzierenden Gewerbes. Wenn derartige Betriebe in der näheren Umgebung vorhanden sind, kann hieraus nicht abgeleitet werden, dass sich auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen einfügen.

(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 nachbarten Wohnbebauung erhöht.

(3) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 2 BauGB. Hinsichtlich der Art seiner Nutzung ist danach allein maßgebend, ob es nach Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet zulässig wäre. Die Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung setzt in diesem Fall voraus, dass die nähere Umgebung den Charakter eines Kerngebiets oder eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel aufweist.

### 4.2.2 Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 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 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Außerdem sind alle Einzelhandelsvorhaben unabhängig von ihrer Größe grundsätzlich erfasst.

(2) Wenn es sich um ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche stets anzunehmen. Für diese Vorhaben geht der Gesetzgeber davon aus, dass sie stets einem Sonderregime unterfallen. In diesen Fällen erübrigt sich eine gesonderte Prüfung.

(3) Bei sonstigen Einzelhandelsbetrieben ist im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB zu prüfen, inwieweit von ihnen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Die Darlegungslast trifft insoweit die Genehmigungsbehörde. Den

Antragsteller trifft keine Nachweispflicht. Er hat aber mit den Bauantragsunterlagen die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Informationen aus seiner Sphäre (gegebenenfalls vorhandene eigene Untersuchungen) vorzulegen. 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.

#### 4.2.3 Gesicherte Erschließung

Zur gesicherten Erschließung gehören bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, 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 außerhalb des Bebauungsplangebiets oder 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.

#### 4.2.4 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 Abschnitts.

#### 4.2.5 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.

#### 4.3 Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind ab einer zulässigen Geschossfläche von 5 000 m<sup>2</sup> stets einer vorhabenbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen (§ 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.6.1).

(2) Bei einer Größe von 1 200 m<sup>2</sup> bis unter 5 000 m<sup>2</sup> ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Einzelfall durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann

(§ 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.6.2). Dabei sind die Merkmale des Vorhabens, sein Standort sowie Ausmaß, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen zu berücksichtigen.

(3) Die maßgeblichen Beurteilungskriterien sind im Einzelnen in Anlage 2 zum UVPG aufgeführt. Soweit eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, hat die Behörde das in §§ 5 bis 14 UVPG vorgeschriebene Verfahren durchzuführen. Als Ergebnis dieses Verfahrens ist eine zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen zu erarbeiten (§ 11 UVPG). Überschneidungen mit der Strategischen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 UVPG) im Rahmen der Bauleitplanung sind zu vermeiden.

(4) Wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung bereits in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan durchgeführt wurde, ist im nachfolgenden Zulassungsverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschränken (§ 17 Abs. 3 UVPG). Dieser Gesichtspunkt gewinnt immer dann besondere Bedeutung, wenn zwischen Planaufstellungsverfahren und Baugenehmigungsverfahren ein längerer Zeitraum liegt oder wenn ein Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung nur in den Grundzügen geprüft wurde.

## 5 Städtebauliche Verträge

### 5.1 Regelungsinhalt

(1) In städtebaulichen Verträgen können Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen weiter konkretisiert werden. Außerdem kann sich der Investor darin verpflichten, Maßnahmen durchzuführen, durch die schädliche Auswirkungen im Sinn des § 11 Abs. 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.

(2) In Sondergebieten sollen Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen regelmäßig im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden, um ihre Durchsetzbarkeit langfristig zu sichern.

### 5.2 Vertragsstrafenregelung

Die Einhaltung der Sortimentsbeschränkungen ist durch Vertragsstrafen zu sichern, es sei denn, sie ist durch andere Sicherheiten (z. B. Dienstbarkeiten) hinreichend gewährleistet. Zur Regelung der Vertragsstrafe kann der nachstehende Mustertext verwendet werden.

1. Der Vorhabenträger gewährleistet, dass Einzelhandelsbetriebe im Vertragsgebiet lediglich ein unter die abgestimmte Sortimentsliste (Anlage ...) fallendes Warenangebot führen und dass höchstens ... m<sup>2</sup> der gesamten Verkaufsfläche des Vertragsgebietes für zentrenrelevante Randsortimente (Anlage ...) genutzt werden.
2. Für den Fall, dass der Vorhabenträger oder ein Einzelhandelsbetrieb im Vertragsgebiet von der abgestimmten Sortimentsliste abweicht oder die Höchstgrenze der für Randsortimente vorgesehenen Verkaufsfläche überschreitet, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe ist mit der Zuwiderhandlung verknüpft. 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 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 (€/m<sup>2</sup>/Jahr) pro m<sup>2</sup> fehlgenutzter Verkaufsfläche. Für die Ermittlung der Flächenproduktivität sind jeweils die im Vorjahr der Zuwiderhandlung erreichten Umsätze des jeweiligen Betreibers pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche maßgeblich. Die erzielte Flächenproduktivität ist unverzüglich in geeigneter Weise nachzuweisen. Wird ein Nachweis durch den Vorhabenträger nicht erbracht, ist die im jeweiligen Vorjahr der Zuwiderhandlung durchschnittlich erzielte Flächenproduktivität der jeweiligen Einzelhandelsbranche in Deutschland zugrunde zu legen.
4. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers nach Nummer 2 entfällt, soweit diese mit Zustimmung des Bezirks von dem jeweiligen Einzelhandelsbetrieb oder dem Rechtsnachfolger

des Vorhabenträgers mit befreiender Wirkung übernommen worden ist.

5. Die Verwirkung der Vertragsstrafe sowie deren Höhe stellt das Bezirksamt, Abteilung ... fest.

## 6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Ausführungsvorschriften treten am 16. November 2007 in Kraft. Die Ausführungsvorschriften vom 6. August 2001 (ABl. S. 4140), geändert durch Verwaltungsvorschriften vom 10. Juni 2003 (ABl. S. 3207), sind nicht weiter anzuwenden.

(2) Diese Ausführungsvorschriften treten mit Ablauf des 15. November 2012 außer Kraft.

A n h a n g I

**Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente<sup>1</sup>**

**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
- 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

**1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente**

- 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- 52.41 Textilien
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.2 Beleuchtungsartikel
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien
- 52.45 Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- 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 Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- 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 Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

**2 Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

- 50.10.3 Kraftwagen
- 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
- 51.15.4 Aus dieser Unterklasse: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- 51.53.7 Aus dieser Unterklasse: Sanitärkeramik
- 52.44.1 Wohnmöbel
- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren

<sup>1</sup> Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003.

- 52.46.2 Anstrichmittel
- 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf
- 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge
- 52.49.1 Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- 52.49.8 Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- 51.51.3 Mineralölzeugnisse

A n h a n g II

**A. Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben**

**I. Projektbeschreibung**

- Vertriebsform/Art des Vorhabens
- Verkaufsflächen nach Sortimenten
- geplante Umsätze nach Sortimenten
- Einzugsbereiche nach Umsatzanteilen Marktbereich (z. B. Nahbereich/engerer Einzugsbereich usw.) und zentralörtlichem Verflechtungsbereich
- Standortbeschreibung (Zentralität, städtebauliche/stadt-funktionelle Lage bzw. Einbindung)
- Zahl der Beschäftigten, Beschäftigtenstruktur
- Flächenbedarf (z. B. auch für ruhenden Verkehr)

**II. Derzeitige Kaufkraftdaten für Standort, Einzugsbereich und zentralörtlichen Verflechtungsbereich**

- Kaufkraftkennziffern nach Sortimenten
- sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben, Vergleich zu Bundesdurchschnitt
- Kaufkraftbindung (insgesamt und sortimentsbezogen) – Zentralitätskennziffer
- Kaufkraftabfluss (insgesamt und sortimentsbezogen)
- Kaufkraftbindung durch andere Konkurrenzzentren (das heißt, wo kaufen Kunden zurzeit ein?)
- Kaufkraftbindung in anderen Konkurrenzzentren (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 vorhabensbezogenen Sortimentsbereichen, Totalerhebung nach Gemeinden, Stadt-/Ortsteilen und Standorten (Kern-, Sondergebieten) bzw. Standortlagen (integrierte, periphere Standorte)

**IV. Angebotslücken nach Sortimenten**

nach Standorten im städtischen Zentrengefüge

**V. Kennziffern der geplanten Projekte nach Sortimenten**

- Umsatzkennziffern (je Einwohner, je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, je Beschäftigten), Vergleich zu vorhandenen Betrieben im Einzugsbereich bzw. Bundesdurchschnitt

- Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich je Einwohner 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 (insbes. Umsatzverlagerungen) hinsichtlich vorhandener Einzelhandelsbetriebe nach Standorten, Sortimenten unter besonderer Berücksichtigung der spezifischen Auswirkungen bei innenstadtrelevanten Sortimenten auf vorhandene Zentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche
- quantitative und qualitative Arbeits- und Ausbildungsplatzbilanz (z. B. anhand von Produktivitätskennziffern wie Umsatz/Beschäftigte)
- Auswirkungen auf die mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung

**(2) Raumordnungspolitische Auswirkungen**

- Auswirkungen auf die Zentrenstruktur
- Auswirkungen auf die Wahrnehmung des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in zumutbarer Erreichbarkeit insbesondere für immobile Käuferschichten
- Vereinbarkeit mit einzelhandelsspezifischen Aussagen vorliegender Zentrenkonzepte u. Ä. sowie mit dem EpB (z. B. Inanspruchnahme gewerblicher Flächenreserven)

**(3) Städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf Stadtteile und Ortsteile mit städtebaulichen Sanierungs-, Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen, Entwicklung und Sicherung der Zentren und zentralen Versorgungsbereiche auch im Hinblick auf zu erwartende Leerstände und Probleme der Folgenutzung
- Auswirkungen auf die Leitfunktion des innerstädtischen Einzelhandels

**(4) Verkehrliche Auswirkungen**

- Ziel- und Quellverkehr nach Verkehrsmittelart
- Verkehrsanbindungen (IV, ÖPNV), Erreichbarkeit zu Fuß, Zeitdistanzen
- Kunden-, 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 analog Umweltverträglichkeitsprüfung (bei Vorhaben ab 5 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche)

**B. Prüfschritte für die Planung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (vgl. StEP Zentren 2020, 3.7)**

1. Integration des Vorhabens in vorhandenes Zentrum (Entwicklungsflächen nach Zentrenatlas) möglich?
2. Bei nicht zentrengeeigneten Vorhaben (z. B. Möbelfachmarkt): Ansiedlung in Fachmarkttagglomeration möglich (vgl. A n h a n g VII)?
3. Bei Änderung der Nutzungsziele am vorgesehenen Standort: Einvernehmen aller Beteiligten einholen
4. Bei Standort außerhalb von Zentren: Im FNP als Baufläche dargestellt, keine nachrangige Inanspruchnahme festgelegt
5. Bei Standort außerhalb von Zentren: Sortiment nach Art und Umfang zentrenverträglich, ggf. Sortimentsbeschränkung regeln
6. Bei Standorten außerhalb von Zentren: Einzelhandelsgutachten mit Wirkungsanalyse
7. Bei Einzelhandelsgutachten: Inhalte festlegen (vgl. A n h a n g II.A)
8. Gestaltungsanforderungen und Einfügen in das städtebauliche Umfeld prüfen

A n h a n g III

**Ergänzende Begriffsbestimmungen**

1. Einkaufszentren
2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe
3. Sonstige großflächige Handelsbetriebe
4. Fachmärkte
5. Sonstige Einzelhandelsbetriebe
6. Geschossfläche
7. Verkaufsfläche
8. Sortimente
9. Randsortimente
10. Zentrenrelevante Sortimente
11. Nahversorgungsrelevante Sortimente

**1. Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)**

(1) Ein Einkaufszentrum ist ein von vornherein 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. Voraussetzung hierfür ist außer der engen räumlichen Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Organisatorische und betriebliche Gemeinsamkeiten können sich insbesondere in einem gemeinsamen Konzept niederschlagen.

(2) Ein Einkaufszentrum kann sich auch nachträglich entwickeln, wenn mehrere Betriebe zu einem Einkaufszentrum zusammenwachsen. Dies setzt neben der erforderlichen räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus Sicht des Kunden als aufeinander bezogen, das heißt durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Wird ein Einkaufszentrum nicht in einem Schritt, sondern stufenweise verwirklicht, sind

die späteren Bauabschnitte immer dann nicht als isolierte Vorhaben zu behandeln, wenn sie sich nach Fertigstellung als Teil des bestehenden Einkaufszentrums darstellen. Dies ist etwa anzunehmen, wenn ein selbständiger Bauantrag nicht zu einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung des späteren Abschnitts zwingt.

(3) Großflächigkeit setzt die Baunutzungsverordnung – anders als bei den übrigen Tatbeständen des § 11 Abs. 3 BauNVO – für die Annahme eines Einkaufszentrums nicht voraus. Maßgebend ist vielmehr die Gesamtheit der Auswirkungen, die von dem Vorhaben im Gegensatz zu einer bloßen Ansammlung von Läden ausgehen. Kennzeichnend für ein Einkaufszentrum ist die besondere Anziehungskraft auf Kunden, 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 zu bestimmen. Die Größe des Vorhabens ist dabei nur eines von mehreren Indizien.

(4) Einkaufszentren können nicht über ein allgemein festgelegtes Warenangebot definiert werden. Der Einordnung des Vorhabens als Einkaufszentrum steht dabei grundsätzlich nicht die Beschränkung auf wenige Warengruppen und eine geringe Angebotsbreite, etwa durch den Ausschluss von Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen, entgegen. Es kommt weniger auf ein umfassendes Warenangebot als auf die räumliche Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten an. Maßgebend ist, dass einzelne Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

(5) Zu den Einkaufszentren gehören ebenfalls Factory-Outlet-Center (FOC). Dem steht das regelmäßig beschränkte Sortiment nicht entgegen. Factory-Outlet-Center sind einheitlich geplante und errichtete bauliche Anlagen, in denen eine Vielzahl von Marken von den Herstellern bzw. Konzessionären in separaten Ladeneinheiten preisreduziert an Verbraucher veräußert werden.

(6) Einkaufszentren werden auch als Shopping Center oder Malls bezeichnet. Mit diesem Namen geht häufig eine besonders attraktive Gestaltung des Einkaufszentrums (Überdachung, Freizeitangebote, kurze Wege) einher, die auf innerstädtische Atmosphäre oder Erlebniseinkauf ausgerichtet sind. Es ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit diese Gesichtspunkte besondere Auswirkungen auf ein Zentrum haben können.

## 2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

(1) Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher verkaufen, das heißt alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen vom kleinen Ladenlokal bis zum großen Warenhaus.

(2) Das Merkmal der Großflächigkeit soll als eigenständige Voraussetzung von vornherein solche Einzelhandelsbetriebe und Läden ausklammern, die nach ihrer Größe typischerweise der wohnungsnahen Versorgung in den Baugebieten nach §§ 2 bis 6 BauNVO dienen (Nachbarschaftsläden mit begrenztem Einzugsbereich). Großflächigkeit beginnt daher oberhalb der Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr allein auf die Nahversorgung ausgerichtet sind und daher bei typisierender Betrachtung mit unerwünschten städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen der Großformen des Handels zu rechnen ist. Diese Schwelle liegt bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was einer Bruttogeschossfläche von 1 200 m<sup>2</sup> entspricht.

(3) Auch Fachmärkte (siehe Nummer 4) sind in aller Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe.

## 3. Sonstige großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO)

Sonstige großflächige Handelsbetriebe sind Betriebe, die nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, Einzelhandelsbetrieben jedoch vergleichbar sind. Großhändler fallen nicht unter den Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie überwiegend an Wiederverkäufer veräußern oder überwiegend gewerbliche Verbraucher beliefern (§ 6 a Abs. 2 UWG). Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO unterscheiden sich dadurch vom reinen Großhandel, dass ein bestimmter Anteil des Umsatzes (mehr als 10 %) durch den Verkauf an Endverbraucher erzielt wird. Anhaltspunkte dafür, dass in erheblichem Umfang Einzelhandel betrieben werden soll, können sich aus dem Bauantrag ergeben, wenn zum Beispiel die Sortimentsbreite, die Verkaufsflächengröße und Anzahl der Stellplätze über das für den Großhandel übliche Maß hinausgeht. Ein Handelsunternehmen, das für sich in Anspruch nimmt, ausschließlich Großhändler zu sein, hat durch geeignete Maßnahmen für die Einhaltung dieser funktionalen Anforderungen zu sorgen.

## 4. Fachmärkte

(1) Fachmärkte sind in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- oder Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigerem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch des Kunden. Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben dem Warensortiment auch sortimentsbezogene oder selbständig vermarktete Dienstleistungen (z. B. Reisen, Versicherungen). Discountorientierte Fachmärkte verzichten häufig auf Beratung und Dienstleistungen zugunsten niedriger Preise. Spezialfachmärkte bieten einen Teil des breiteren Fachmarktsortiments an (z. B. Fliesen oder Holz). Unerwünschte städtebauliche Auswirkungen hängen bei Fachmärkten besonders von dem Anteil der von ihnen angebotenen zentrenrelevanten Sortimente ab. Bestimmte Warengruppen (Möbel, Baumaterialien, Gartenbedarf) können ohne wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auch außerhalb der Zentren angeboten werden.

(2) Im Gegensatz dazu bieten Fachgeschäfte regelmäßig auf Verkaufsflächen unter 800 m<sup>2</sup> ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl sowie in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit Bedienung und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst) an. Bei Spezialgeschäften beschränkt sich das Warenangebot auf den Ausschnitt des Sortiments eines Fachgeschäfts, es ist aber tiefer gegliedert und soll typischerweise besonders hohen Auswahlansprüchen genügen.

## 5. Sonstige Einzelhandelsbetriebe

Bei Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ist regelmäßig anzunehmen, dass von ihnen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen. Unabhängig davon können allerdings von solche Betrieben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB) zu erwarten sein.

## 6. Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in der Regel die Summe der jeweils nach den Außenmaßen bestimmten Grundflächen aller Vollgeschosse. Dazu gehören nach § 20 Abs. 6 Satz 1 und Abs. 11 Satz 1 BauOBln nicht die Kellergeschosse. Im Bebauungsplan können abweichende Berech-

nungsweisen festgesetzt werden (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Die Bauordnung Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) geht von der Brutto-Grundfläche aus, die die gesamte Fläche der Nutzungseinheit einschließlich der Umfassungseinheit bezeichnet (§ 2 Abs. 3 Satz 2 BauOBl). In der Regel sind davon auch die Kellergeschosse umfasst. Einzelhandelsbetriebe sind baugenehmigungspflichtige Sonderbauten, wenn deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Brutto-Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben (§ 2 Abs. 4 Nr. 4 BauOBl).

### 7. Verkaufsfläche

(1) Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kunden nach Bezahlung der Waren gelangen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsfläche. 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.

### 8. Sortimente

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten oder -sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel; Nahrungsmittel, Getränke usw.; Kleiseisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u. Ä.) 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 Hauptsortiment (Kernsortiment) und einer untergeordneten Menge zusätzlich angebotener Artikel (Randsortiment).

### 9. Randsortimente

Das Randsortiment steht in einer Wechselbeziehung zum Kernsortiment. Das Randsortiment tritt zum Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses mit Waren, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit denen des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind somit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment (Hauptsortiment) sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind. Nur unter Beachtung dieser Wechselbeziehung greift die Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments auch auf das ihr zuzuordnende Randsortiment über.

### 10. Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie

- viele Besucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angeboten werden. Nahversorgungsverträgliche Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Zentrenrelevant sind die in der „Sortimentsliste“ (Anhang I) unter Nummer 1 genannten Warengruppen. Nummer 2 bezeichnet die nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

### 11. Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente („Sortimentsliste“, A n h a n g I Nr. 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.

Tab. 3: Zentrentypen – Qualitätskriterien

	Zentrenbereiche	Hauptzentren	Besondere Stadtteilzentren	Stadtteilzentren	Ortsteilzentren	Wohngebietszentren
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>	Regierungsfunktionen, Öffentliche Verwaltung, Wirtschaftsverbände, Universität oder Fachhochschule, Berufsschule, Gymnasium	Bezirksrathaus, Wirtschaftsverbände, Ärztehaus, Berufsschule, Gymnasium, Realschule, Hauptschule	Bezirksrathaus, Berufsschule, Gymnasium, Realschule, Hauptschule, Krankenhaus, Ärztehaus, Schwimmbad, Sportplatz, Sporthalle	Berufsschule, Krankenhaus, Gymnasium, Realschule, Hauptschule, Schwimmbad	Grundschule, Hauptschule, Kindergarten	Grundschule, Kinderkrippe
<b>Kulturelles Angebot</b>	Theater, Konzertsäle, Kongresszentren, Museen, Bibliotheken	Kleinkunsthöfen, Bibliothek, u.U. Theater, Konzertsaal, Museum	Kleinkunsthöfen, Bibliothek, u.U. Museum.	Veranstaltungsräume, Bibliothek	Kaum vorhanden	Kaum vorhanden
<b>Dienstleistungsangebot</b>	Repräsentative Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Bankhäusern, Arztpraxen, Anwaltskanzleien, etc.	Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Bankhäusern, Arztpraxen, Anwaltskanzleien, etc.	Mehrere Banken, Arztpraxen, Anwaltskanzleien, etc.	Mehrere Banken, Arztpraxen, Anwaltskanzleien, etc.	Post, maximal 2 Banken, Ärzte	Sparkasse, Post
<b>Freizeit- und Gastronomieangebot</b>	Hotels, Restaurants, Cafés, Bistros, Kinos, Bowlingbahn, Discotheken, Fitness Studios	Hotels, Restaurants, Cafés, Bistros, Kinos, Bowlingbahn, Fitness Studio, Discothek	Restaurants, Cafés, Bistros, Kinos, Fitness Studio	Restaurants/Cafés, Kino, Fitness Studio	Restaurant/Stadteckkneipe, Eisdielen	Eisdielen, Kneipe, Fitness-Studio
<b>Branchenmix - Einzelhandel</b>	Vollständiger Branchenmix Anteil Nahrungs- und Genussmittel < 15%, Anteil Bekleidung > 40% Hoher Filialistenanteil Hoher Anteil von „Flagstores“ Breites Angebot an Luxusgütern	Vollständiger Branchenmix Anteil Nahrungs- und Genussmittel < 20%, Anteil Bekleidung 30-40% Hoher Filialistenanteil Angebot an Luxusgütern	Unvollständiges Einzelhandelsangebot Anteil Nahrungs- und Genussmittel 20-30%, Anteil Bekleidung 20-30%	Unvollständiges Einzelhandelsangebot Anteil Nahrungs- und Genussmittel 20-30%, Anteil Bekleidung 20-30%	Überwiegend Nahversorgung Anteil Nahrungs- und Genussmittel 30-60%, Anteil Bekleidung < 30%	Rein nahversorgungsorientiert Anteil NUG 60 – 90% Anteil < 20% Bekleidung
<b>Einzelhandelsvertriebsformen</b>	Alle Vertriebsformen u. a. Shopping Center (> 20.000 m <sup>2</sup> VKF) Urban Entertainment Center Warenhäuser Fach Einzelhandel Filialisten	Alle Vertriebsformen u. a. Shopping Center (> 20.000 m <sup>2</sup> VKF) Urban Entertainment Center Warenhäuser Fach Einzelhandel Filialisten	Shopping Center (10–20.000 m <sup>2</sup> VKF) Warenhäuser SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte Filialisten, Fachmärkte, Discounter Fach Einzelhandel	Shopping Center (< 10.000 m <sup>2</sup> VKF) Einkaufspassagen Niedrigpreiskaufhäuser SB-Warenhäuser Verbrauchermärkte Fachmärkte Supermärkte, Discounter Kleinteiliger Fach Einzelhandel	Verbrauchermärkte Supermärkte, Discounter Kleinteiliger Fach Einzelhandel	Supermärkte Discounter Kleinteiliger Fach Einzelhandel
<b>Angebotsqualität</b>	Alle Preislagen Angebot für verschiedene Zielgruppen	Alle Preislagen Angebot für verschiedene Zielgruppen	Niedriges und mittleres Preisniveau Zunehmend Textil- und Schuh-discounter	Überwiegend niedriges, z.T. mittleres Preisniveau Zunehmend Nahversorger bzw. Schuh- und Textildiscounter Abnehmende Sortimentsstiefe	Meist niedriges Preisniveau Geringe Sortimentsstiefe	Außer Nahversorgungsangebot kaum Einzelhandel
<b>Straßennetz</b>	Zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Gute Erreichbarkeit über eine bedeutende Hauptverkehrsachse	Meist gute Erreichbarkeit über eine bedeutende Hauptverkehrsachse	z.T. Lage abseits wichtiger Hauptverkehrsachsen	z.T. Lage jenseits wichtiger Hauptverkehrsachse
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>	Nationaler/ internationaler Bahnhof Kreuzungsbereich von mehreren Schnellbahnlinien	Kreuzungsbereich von mehreren Schnellbahnlinien Regionalbahnhof	Schnellbahnhaltestelle, mehrere Bus- oder Straßennahverbindungen	Schnellbahnhaltestelle, mehrere Bus- oder Straßennahverbindungen	Mehrere Bus- und/oder Straßennahverbindungen Evt. Schnellbahnhaltestelle	z.T. nur mit dem Bus erreichbar; evtl. U- oder S- oder Straßennahanschluss
<b>Orientierungswerte zur Flächenausstattung</b>	> ca. 100.000 m <sup>2</sup> VKF	> ca. 50.000 m <sup>2</sup> VKF	ca. 20 - 50.000 m <sup>2</sup> VKF	ca. 10 - 20.000 m <sup>2</sup> VKF	ca. 5 - 10.000 m <sup>2</sup> VKF	< ca. 5.000 m <sup>2</sup> VKF

A n h a n g V

**Ziele und Leitlinien des StEP Zentren Teil 1 und 2 (Auszug)**

Dem ersten Teil des Stadtentwicklungsplans Zentren waren zehn Ziele vorangestellt, die durch den Senat beschlossen wurden. Diese Ziele sind weiterhin gültig (hier gekürzt wiedergegeben):

1. **Polyzentralität erhalten, vorhandene Zentren stärken**
2. **Den Verkaufsfächenzuwachs an der hierarchisch gestuften Aufgabenteilung der Zentren orientieren**
3. **Einzelhandelsentwicklungen an falschen Standorten vermeiden**
4. **Fachmärkte vorrangig in zentralen Lagen ansiedeln**
5. **Negative Auswirkungen von Fachmärkten an nicht integrierten Standorten auf benachbarte Zentren begrenzen**
6. **Factory-Outlet-Center wie anderen großflächigen Einzelhandel beurteilen und maßstabgerecht in das Zentrengefüge einbinden**
7. **Bei Waren zur Deckung des längerfristigen Bedarfs Ansiedlungsbegehren in zentralen Lagen den Vorzug geben**
8. **Die Erreichbarkeit der Zentren durch öffentliche Verkehrsmittel und mit dem Auto gewährleisten**
9. **Die Verträglichkeit von Einzelhandelsagglomerationen an Bahnhöfen im Einzelfall prüfen**
10. **Großflächige Einzelhandelsprojekte länderübergreifend zwischen Berlin und Brandenburg abstimmen**

Dem zweiten Teil des Stadtentwicklungsplans (StEP Zentren 2020) liegen ergänzend die folgenden Leitlinien zugrunde, die zusammen mit dem beschlossenen Zentrenkonzept den Handlungsrahmen beschreiben:

**11. Berlin als Einkaufsstandort profilieren**

... Der Vergleich der Zentralitätskennziffern mit anderen deutschen Großstädten zeigt, dass hier ein erhebliches Wachstumspotenzial besteht. Ansätze liegen in einer stärkeren Verbindung von Einzelhandel und Freizeit, in der Aufwertung des Erscheinungsbildes der Zentren und ihrer öffentlichen Räume ebenso wie in der Angebotsdifferenzierung, Qualitätsgestaltung und Serviceorientierung. ... Räumlich konzentriert sich die Profilierung insbesondere auf die innere Stadt, und dort vor allem auf die beiden Zentrumsbereiche Historische Mitte und City-West.

**12. Entwicklungschancen wahrnehmen**

... Die vorhandenen Zentren sollen durch Nutzung ihrer Flächenpotenziale für neue Handels- und Freizeiteinrichtungen sowie durch unterstützende Maßnahmen stabilisiert und weiterentwickelt werden. Für Einrichtungen, die sich nachweislich nicht in die Zentren integrieren lassen, werden neue Standorte ermöglicht; dabei haben die Ziele der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der verträglichen Integration in die Stadtstruktur und der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Zentrengefüges weiterhin eine hohe Priorität.

**13. Den Flächenzuwachs steuern**

... Bei einem Bestand von ca. 4,1 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist bis zum Jahr 2020 gesamtstädtisch ein realer Zuwachs von per Saldo etwa 400 000 bis 600 000 auf ca. 4,5 bis 4,7 Mio. m<sup>2</sup> anzunehmen. ... Der hohe Anteil der Haushalte ohne eigenen Pkw und die (unter-)durchschnittliche Kaufkraft in vielen Stadtquartieren erfordern ein kleinteiliges Versorgungsnetz. Dazu gehören insbesondere die Ortsteilzentren und die Standorte der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. ... Die Nahversorgungszentren sind jedoch nicht Gegenstand der

gesamtstädtischen Konzeption dieses Stadtentwicklungsplans, ihre Entwicklung zu steuern ist in erster Linie Aufgabe der Bezirke.

**14. Bestehende Zentren aufwerten**

... Maßnahmen zur Zentrenstärkung, sollen insbesondere der Funktions- und Qualitätsverbesserung dienen. Eine wichtige Zukunftsaufgabe liegt deshalb darin, durch Modernisierung, Ergänzung und Aufwertung dieser Zentren ihre Attraktivität zu steigern und ihre Funktion im Zentrengefüge zu sichern. ... Für Zentren mit funktionalen und qualitativen Mängeln, insbesondere für die Zentren mit dringendem Handlungsbedarf ... sind deshalb – vorrangig durch die Bezirke – Aufwertungskonzepte zu entwickeln, die auf die unterschiedlichen Nutzer- und Zielgruppen und die jeweiligen Akteure und ihre Gestaltungsmöglichkeiten abgestimmt sind.

**15. Großflächigen Einzelhandel und Freizeitangebote integrieren**

Die Stadtentwicklungsplanung muss auf die Veränderungen im Verbraucherverhalten reagieren und der anhaltenden Tendenz zu großflächigen Einzelhandelsformen Rechnung tragen. Die Potenziale solcher Ansiedlungen sollen vorrangig für die Stabilisierung und Aufwertung der städtischen Zentren genutzt werden. Dabei sind die im Zentrenatlas Berlin nachgewiesenen Flächenpotenziale zu berücksichtigen. ...

**16. Komplementärstandorte entwickeln**

Es gibt ... bestimmte Angebotsformen und Größen, die nicht in die gewachsenen Zentren integrierbar sind. Um dennoch die damit verbundenen Entwicklungsimpulse zu nutzen und dem Verbraucherverhalten und den Marktgegebenheiten Rechnung zu tragen, stellt der StEP ... Komplementärstandorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandels- und Freizeitvorhaben dar, die nicht in vorhandene Zentren integrierbar sind. Derartige Vorhaben sollen vorrangig auf die im Zentrenkonzept ... ausgewiesenen Standorte für (qualifizierte) Fachmarkttagglomerationen (FMA) gelenkt werden.

**17. Urbane Qualitäten sichern**

... Art, Umfang und städtebauliche Einbindung der Vorhaben sind so auszugestalten, dass sie die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Zentren nicht in Frage stellen und ggf. sinnvoll unterstützen. Bei Standorten außerhalb der städtischen Zentren ist eine eigenständige städtebauliche und architektonische Qualität anzustreben.

**18. Einzelfallprüfungen durchführen**

... Bei solchen Vorhaben ist deshalb in jedem Fall eine Einzelfallprüfung durchzuführen. ...

Die in Abschnitt 3.7 (StEP Zentren 2020, S. 37) aufgeführten Prüfschritte geben einen Anhaltspunkt für die bei der Einzelfallprüfung anzulegenden Kriterien.

**19. Größe der Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser begrenzen**

... Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung, eine Zunahme des Individual-Verkehrsaufkommens sowie eine Tendenz zur Auflösung städtischer Strukturen. Aus diesen Gründen sollen Bau- und Gartenfachmärkte auf eine Größe von 15 000 m<sup>2</sup> BGF und Möbelhäuser auf 40 000 m<sup>2</sup> BGF begrenzt werden. Im Rahmen der Einzelfallprüfung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn damit andere wichtige Ziele erreicht werden (Städtebau, Denkmalpflege, etc).

**20. Umsetzung der Ziele koordinieren**

Die Steuerung der Einzelhandels-, Freizeit- und Zentrenentwicklung ist eine Querschnittsaufgabe mit vielen Beteiligten. Neben den unterschiedlichen Verwaltungen stehen private

Akteure, die ebenfalls in die Entwicklungsaufgabe einzubeziehen sind: Vertreter von Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Hotel- und Gaststättengewerbe, Verbände sowie die privaten Haus- und Grundstückseigentümer. ... Dies gilt auch für die Einzelfallprüfungen. ... Auch auf der Ebene der zwischenbezirklichen Zusammenarbeit und der Kooperation mit den Umlandgemeinden ist kontinuierlich eine Verständigung über wesentliche Planungsgrundsätze erforderlich. Der frühzeitigen Information über anstehende Projekte sowie dem Monitoring kommt dabei eine Schlüsselrolle zu, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

**Tab. 4: Zentrenkonzept – Handlungsbedarf**

Lfd Nr	Bezirk	Name des Zentrums	Zentren-typ im FNP*)	Zentren-einstufung im StEP 2*)	FNP-Ände-rung erfor-derlich?	Handlungs-bedarf**)	Dringlich-keit	Ausgewählte Maßnahmen zur Zentrenstärkung
1	Mitte	Alexanderplatz	ZB	Zentrumsbereich Mitte	Nein	St;W	Hoch	Umgestaltung des gesamten Platzbereiches, Ansiedlung eines Urban-Entertainment-Centers
2	Mitte	Friedrichstraße	ZB	Zentrumsbereich Mitte	Nein	S	Gering	Städtebauliche Aufwertung des nördlichen Abschnitts zwischen dem S-Bahnhof und der Oranienburger Straße, Stärkung des kleinteiligen Freizeit- und Gastronomieangebots
3	Mitte	Potsdamer Platz/ Leipziger Platz	ZB	Zentrumsbereich Mitte	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
4	Charlottenburg – Wilmersdorf	Kudamm/ Tauentzienstraße	ZB	Zentrumsbereich Zoo	Nein	Q;W	Mittel	Modernisierung des Europa Centers, Stärkung des Einzelhandelsbesatzes auf der Nordseite der Tauentzienstraße
5	Charlottenburg – Wilmersdorf	Wilmersdorfer Straße	ZB	Zentrumsbereich Zoo	Nein	S;Q;W	Mittel	Aufwertung des Straßenraums, Stadtgestalterische Maßnahmen (z.B. Fassadensanierung), Schaffung eines Magneten auf der Höhe der Schillerstraße
6	Mitte	Müllerstraße	HZ	HZ	Nein	S;Q;W	Mittel	Modernisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen, Ergänzung durch kleinteilige Freizeitangebote
7	Friedrichshain-Kreuzbg./Lichtenbg.	Frankfurter Allee	HZ	HZ	Nein	S;W	Mittel	Aufwertung des Straßenraumes, Stadtgestalterische Maßnahmen, Stärkung der südlichen Straßenseite
8	Spandau	Altstadt Spandau	HZ	HZ	Nein	S;Q;W;F	Mittel	Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Altstadt, Sicherung der funktionalen Zusammengehörigkeit von Altstadt und Spandau-Arcaden, Stärkung der Freizeitfunktionen in der Altstadt
9	Steglitz-Zehlend./Temp.-Schönebg.	Schloßstraße	HZ	HZ	Nein	S;Q;W	Mittel	Modernisierung der bestehenden Warenhäuser, Ergänzung durch moderne Einzelhandelskonzepte, Ergänzung des Freizeitangebots (evtl. Urban Entertainment Center), bessere Straßenraumgestaltung unter Einbeziehung der Fassaden
10	Neukölln/ Friedrichsh.-Kreuzberg	Karl-Marx-Straße/ Hermannplatz/ Kottbusser Damm	HZ	HZ	Nein	S;U	Gering/ Mittel	Umstrukturierungsmaßnahmen zur Stützung der Straßenabschnitte zwischen dem Hermannplatz und dem Haupteinkaufsbereich am Rathaus, sowie zwischen dem WOOLWORTH Warenhaus und dem S-Bahnhof Neukölln, städtebauliche Aufwertung des Hermannplatzes, Stärkung der Marktfunktion
11	Treptow – Köpenick	Bahnhofstraße (Köpenick)	HZ	HZ	Nein	Q;W;U;F	Mittel	Ausbau des Freizeit- und Gastronomieangebots in der Bahnhofstraße, Erweiterung und Aufwertung des Einzelhandelsangebots außerhalb des Forum Köpenick
12	Pankow	Breite Straße/ Berliner Straße	HZ	HZ	Nein	Q;W;F	Hoch	Stärkung des öffentlichen Raums um das Rathaus Center, bauliche Aufwertung der südlichen Breiten Straße und der Berliner Straße bis zum S/U-Bahnhof
13	Reinickendorf	Gorkistraße/ Berlinerstraße	HZ	HZ	Nein	S;F	Gering	Modernisierung des Tegel Centers und der Gorkistraße, Stärkung der Berliner Straße als Bindeglied zwischen den Hallen am Borsigturm und dem gewachsenen Einkaufsbereich in der Gorkistraße
14	Mitte	Turmstraße	STZb	STZb	Nein	St;Q	Hoch	Sanierung des Stadtteils, Modernisierung der Einzelhandelsstrukturen, Stärkung der öffentlichen Funktionen
15	Pankow	Schönhauser Allee	STZb	STZb	Nein	S;Q;W	Gering	Weiterentwicklung des Freizeit- und Einzelhandelsangebots, attraktivere Gestaltung des Straßenraums
16	Steglitz – Zehlendorf	Zehlendorf Mitte	STZb	STZb	Nein	S;Q;W	Mittel	Ausbau und Qualifizierung des Einzelhandelsangebots
17	Tempelhof-Schöneberg	Tempelhofer Damm	STZb	STZb	Nein	St;U;F	Hoch	Realisierung von Freizeit- und Einzelhandelsangeboten am Hafen Tempelhof (UEC möglich), Modernisierung und Sanierung des Abschnitts zwischen Rathaus Tempelhof und Hafen
18	Pankow	Berliner Allee	STZb	STZb	Nein	St;U;F	Hoch	Ansiedlung attraktiver Einzelhandelsstrukturen in der Berliner Allee, ansonsten Gefahr Funktionsverlust und ggf. Herabstufung zu einem Sonstigen Stadtteilzentrum
19	Marzahn – Hellersdorf	Marzahner Promenade	STZb	STZb	Nein	F;W	Mittel	Realisierung des geplanten Shopping Centers an den Marzahner Promenaden, Baubeginn erfolgt
20	Lichtenberg	Prerower Platz	STZb	STZb	Nein	S;W	Mittel	Ergänzung des Freizeit- und Einzelhandelsangebots zwischen dem Prerower Platz und dem S-Bahnhof
21	Marzahn – Hellersdorf	Helle Mitte	STZb	STZb	Nein	S;F	Mittel	Verbesserung der Funktionalität, Komplettierung des Zentrums
22	Mitte	Potsdamer Straße Nord	STZs	STZs	Nein	St;Q;W	Mittel	Stärkung des Nahversorgungsangebotes
23	Mitte	Badstraße/ Pankstraße	STZs	STZs	Nein	S;U	Mittel	Stärkung des Zusammenhangs zwischen dem Gesundbrunnen Center und der Fachmarkttagglomeration Pankstraße

Lfd Nr	Bezirk	Name des Zentrums	Zentren- typ im FNP*)	Zentren- ein- stufung im STEP 2*)	FNP-Ände- rung erfor- derlich?	Handlungs- bedarf**)	Dringlich- keit	Ausgewählte Maßnahmen zur Zentrenstärkung
24	Pankow	Greifswalder Straße	STZs	STZs	Nein	S	Mittel	Stärkung der Angebotsstrukturen
25	Friedrichshain – Kreuzberg	Kottbuser Tor/ Kottbuser Damm	STZs	STZs	Nein	St;Q;U	Hoch	Modernisierung bzw. Sanierung der baulichen Strukturen am Kottbuser Tor für einen großflächigen Supermarkt zur Quartiersversorgung
26	Friedrichshain – Kreuzberg	Mehringdamm / Hallesches Tor	STZs	STZs	Nein	S;Q;W	Hoch	Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen z. B. über einen Verbrauchemarkt
27	Charlottenbg. – Wilmerdorf	westl. Kurfürstendamm	STZs	STZs	Nein	S;Q;W	Mittel	Stabilisierung und Ausbau der Nahversorgungsstruktur
28	Tempelhof – Schöneberg	Kaiser-Wilh.Platz/ Hauptstraße	STZs	STZs	Nein	S;F;W	Mittel	Sanierung und städtebauliche Aufwertung des Zentrenkerns, Ergänzung des Einzelhandels in den Randzonen durch einzelhandelsergänzende Dienstleistungen
29	Neukölln	Johannisthaler Chaussee	OTZ	STZs	Ja (Im Verfahren)	S	Gering	Anreicherung der städtischen Funktionen, evtl. Heraufstufung zum Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für den Südraum Berlins
30	Treptow – Köpenick	Bhf. Schöneweide (Schnellerstraße)	STZs	STZs	Nein	W	Mittel	Schaffung eines in sich geschlossenen Stadtteilzentrums, Entwicklungserfordernis insbesondere zwischen Schnellerstraße und Spree
31	Reinickendorf	Märkisches Zentrum	STZs	STZs	Nein	S;W	Mittel	vollständige Überdachung sowie Modernisierung des Märkischen Zentrums, Ergänzung durch Freizeitangebote (z.B. Bowling), Schaffung eines ausreichenden Parkplatzangebotes
32	Reinickendorf	Kurt-Schumacher- Platz	STZs	STZs	Nein	S	Gering	Allenfalls Abrundung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes
33	Marzahn – Hellersdorf	Elsterwerdaer Platz	STZs	STZs	Nein	S;F	Mittel	Städtebauliche Arrondierung des vorhandenen Zentrums im Zuge weiteren Wohnungsbaus, Nutzungsergänzung im Bereich Gastronomie und Dienstleistungen
34	Pankow	Prenzlauer Allee (südl. Bereich)	OTZ	OTZ	Nein	Q;W;F	Mittel	Stärkung der Nahversorgungsfunktion, evtl. Herabstufung zum Wohngebietszentrum
35	Friedrichshain – Kreuzberg	Karl-Marx-Allee	OTZ***)	Wohngebiets- zentrum (im STEP nicht dargestellt)	Nein	St;U	-	Konzentration auf die Nahversorgungsfunktion, In Folge der Aufwertung des Bereichs um den Ostbahnhof/Arena zum Ortsteilzentrum
36	Friedrichshain- Kreuzberg	Warschauer Straße	OTZ***)	Wohngebiets- zentrum (im STEP nicht dargestellt)	Nein	St;U	-	Konzentration auf die Nahversorgungsfunktion In Folge der Aufwertung des Bereichs um den Ostbahnhof/Arena zum Ortsteilzentrum
37	Charlottenburg – Wilmerdorf	Theodor-Heuss-Platz/ Reichsstraße	STZs	OTZ	Ja	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
38	Spandau	Siemensstadt	STZs	OTZ	Ja	St;Q	Hoch	Modernisierung der Siemensstadtpassage
39	Spandau	Heerstraße West (Obstallee)	OTZ	OTZ	Nein	St;Q;F	Hoch	Modernisierung des Einkaufszentrums in der Obstallee mit den Schwerpunkten Nah- und Stadtteilversorgung
40	Spandau	Falkenhagener Feld	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktionen
41	Spandau	Kladow	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
42	Spandau	Wasserstadt Oberhavel (Maselake)	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	Ausbau des Nahversorgungsangebots
43	Spandau	Wilhelmstadt Spandau.	OTZ	OTZ	Nein	St;Q;U	Hoch	Stärkung der örtlichen Versorgungsfunktionen, städtebauliche und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen, attraktivere Gestaltung des Straßenraumes
44	Charlottenburg – Wilmerdorf	Berliner Straße/ Uhlandsstraße	STZs	OTZ.	Ja	S;W	Mittel	Schaffung geeigneter Verkaufsflächen für ein modernes innerstädtisches Nahversorgungsangebot
45	Charlottenburg – Wilmerdorf	Breite Straße/Berkaer Straße	OTZ	OTZ	Nein	S;Q;W	Gering	Stärkere Differenzierung des Einzelhandels gegenüber den benachbarten großflächigen Supermärkten Modernisierung der Einzelhandelsstrukturen
46	Steglitz – Zehlendorf	Mexiko-Platz	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
47	Steglitz – Zehlendorf	Wannsee	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf

Lfd Nr	Bezirk	Name des Zentrums	Zentren- typ im FNP*)	Zentren- einstufung im STEP 2*)	FNP-Ände- rung erfor- derlich?	Handlungs- bedarf**)	Dringlich- keit	Ausgewählte Maßnahmen zur Zentrenstärkung
48	Steglitz – Zehlendorf	Kranoldplatz	OTZ	OTZ	Nein	S,Q	Mittel	Stärkung der Nahversorgungsfunktion Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes
49	Steglitz – Zehlendorf	Leonorenstraße	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
50	Steglitz - Zehlendorf	Drakestraße	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	Ergänzung des Gastronomieangebots
51	Tempelhof – Schöneberg	Mariendorfer Damm (Alt Mariendorf)	OTZ	OTZ	Nein	St;Q;W;U	Hoch	Stärkung der Nahversorgungsfunktion
52	Tempelhof – Schöneberg	Bahnhofstraße (Lichtenrade)	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
53	Tempelhof - Schöneberg	Hildburghäuser Straße	OTZ	OTZ	Nein	St;U	Mittel	Gefahr Funktionsverlust bei weiterer Ansiedlung von Fachmärkten am S-Bhf. Buckower Chaussee evtl. Herabstufung zum Wohngebietszentrum
54	Neukölln	Alt Rudow	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
55	Neukölln	Hermannstraße	OTZ****)	OTZ	Nein	St;U;F	Hoch	Konzentration auf Nahversorgungsfunktion
56	Neukölln	Wutzky-Allee	OTZ	OTZ	Nein	St;F	Hoch	Sicherung der Nahversorgungsstruktur
57	Treptow – Köpenick	Baumschulenstraße	OTZ	OTZ	Nein	S;Q	Mittel	Handlungsbedarf bei der Aufwertung des öffentlichen Raumes, qualitative Verbesserung des Angebots
58	Treptow - Köpenick	Siriusstraße	OTZ	OTZ	Nein	St;U	Hoch	Stärkung der Zentrenfunktionen
59	Treptow - Köpenick	Dörfeldstraße/ Rudower Chaussee	OTZ	OTZ	Nein	S;Q;W	Mittel	Verbesserung der Angebotsstrukturen – insbes. am S.Bhf. Adlershof, städtebauliche Gestaltung des Zentrenbereichs
60	Treptow - Köpenick	Eisenstraße (Am Treptower Park)	OTZ****)	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
61	Treptow - Köpenick	Altglienicke	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
62	Treptow - Köpenick	Bölschestraße	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf, Ausbau des Gastronomie- und Freizeitangebots
63	Treptow - Köpenick	Wilhelminenhof/ Edisonstraße	OTZs	OTZ	Nein	St;U	Hoch	Sanierung des Stadtteils, Umstrukturierung zu einem stärker durch Dienstleistungen geprägten Zentrum
64	Treptow - Köpenick	Alt Köpenick	Zu HZ Bhf.str	OTZ	Ja	S;F	Mittel	Ausbau des touristischen Potentials und des entsprechenden Nischenangebots im Einzelhandel
65	Lichtenberg	Anton Saefkow Platz	OTZ	OTZ	Nein	St;U	Hoch	Stärkung der örtlichen Versorgungsfunktion des Zentrums
66	Lichtenberg	Treskowallee	OTZ	OTZ	Nein	S;Q;W	Mittel	Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion, Gestaltung des Zentrumsbereiches im Bahnhofsumfeld
67	Lichtenberg	Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg	STZs	OTZ	nein	S;Q;F	Mittel	Handlungsbedarf im Bahnhofsumfeld
68	Lichtenberg	Am Tierpark	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
69	Pankow	Karow	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
70	Pankow	Malchow	STZs	-	nein	-	-	Entfällt, da Stadterweiterung nicht mehr vorgesehen, FNP-Änderung im Verfahren
71	Pankow	Blankenburg	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
72	Pankow	Wiltbergstraße/ Buch	OTZ	OTZ	Nein	St;Q;W	Hoch	Schaffung eines homogenen – in sich geschlossenen – Zentrums
73	Pankow	Buchholz/ Hauptstraße	OTZ	OTZ	Nein	Q;W;F	Hoch	Ansiedlung von Einzelhandelsfunktionen an der Hauptstraße, Schaffung eines erkennbaren Zentrums

Lfd Nr	Bezirk	Name des Zentrums	Zentren- typ im FNP*)	Zentren- einstufung im STEP 2*)	FNP-Ände- rung erfor- derlich?	Handlungs- bedarf**)	Dringlich- keit	Ausgewählte Maßnahmen zur Zentrenstärkung
74	Reinickendorf	Frohnau	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
75	Reinickendorf	Hermisdorf	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
76	Reinickendorf	Residenzstraße	STZs	OTZ	Ja	St;Q;U	Mittel	Stützung des Haupteinkaufsbereichs zwischen den beiden U-Bahnstationen
77	Reinickendorf	S-Bahnhof Wittenau	OTZ	OTZ	Nein	S;U;F	Mittel	Funktionsstärkung des Bereichs zwischen dem S-Bahnhof Wittenau und der U-Bahnstation
78	Reinickendorf	Heiligensee	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	Kaum Handlungsbedarf
79	Marzahn – Hellersdorf	Havemannstraße	OTZ	OTZ	Nein	St;U	Gering	Verbesserung der Funktionalität des Zentrums
80	Marzahn – Hellersdorf	Helene-Weigel-Platz	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
81	Marzahn - Hellersdorf	Mehrower Allee	OTZ	OTZ	Nein	S;U;F	Mittel	Optimierung der Flächen für den Einzelhandel oder für Dienstleistungsunternehmen in den Immobilien des alten Zentrums
82	Lichtenberg – Hohenschönhsn.	Landsberger Allee	OTZ	OTZ	Nein	W	Mittel	Neugestaltung und Weiterentwicklung im Zusammenhang mit geplanter Fachmarktentwicklung
83	Lichtenberg - Hohenschönhsn.	Hauptstraße/ Konrad-Wolf-Straße	-	OTZ	Ja	S;F	Mittel	Gestaltung des öffentlichen Raumes im Zentrum, Verbesserung der Bürgersteige
84	Marzahn - Hellersdorf	Mahlsdorf (Hönowe r Straße)	OTZ	OTZ	Nein	S;Q;W	Mittel	Aufwertungsbedarf im Bahnhofsbereich und im öffentl. Raum
85	Marzahn – Hellersdorf	Mahlsdorf-Süd/ Hultschiner Damm	OTZ	OTZ	Nein	S;Q;W	Mittel	Ergänzung der Zentrenfunktionen
86	Marzahn - Hellersdorf	Spree-Center	OTZ	OTZ	Nein	S	Gering	kaum Handlungsbedarf
87	Friedrichshain - Kreuzberg	Ostbahnhof	OTZ****)	OTZ	Nein	S	Mittel	Übernahme der Funktionen eines Ortsteilzentrums bei gleichzeitiger Herabstufung der Ortsteilzentren Karl-Marx-Allee und Warschauer Straße zu Wohngebietszentren

## \*) Zentrenbezeichnung lt. STEP und FNP

ZB : Zentrumsbereich (Historische Mitte und City West)  
 HZ : Hauptzentren  
 STZb : Besondere Stadtteilzentren  
 STZs : Sonstige Stadtteilzentren  
 OTZ : Ortsteilzentren

## \*\*) Abkürzungen

F : Funktionalitätsverbesserung: Maßnahmen zur Vermeidung eines Auseinanderbrechens des Zentrenbereichs sowie zur Verbesserung des Zentrenzusammenspiels.  
 Q : Qualifizierung: Verbesserung der Angebotsqualität beim Einzelhandel.  
 S : Zentrenfunktion stabil.  
 St: Stützungsbedarf: (z.B. Neuregelung des Straßenverkehrs, Städtebauliche Maßnahmen).  
 Ohne Stützungsmaßnahmen besteht die Gefahr eines Funktionsverlustes des Zentrums.  
 U : Umstrukturierung: Neuausrichtung des Einzelhandels hinsichtlich der Angebotsstruktur,  
 Umnutzung von leerfallenden Einzelhandelsflächen (z.B. Dienstleistungen, Büros).  
 W : Weiterentwicklung: Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der vorhandenen Strukturen (Handels- und/oder Freizeitzentren)

\*\*\*\*) Innerhalb des S-Bahn-Rings werden im FNP keine Ortsteilzentren dargestellt

Anhang VII

Orientierungswerte zur Entwicklung der Verkaufsflächen nach Bezirken und Zentren in Quadratmetern

Ifd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>01</b>	<b>Mitte</b>	<b>580.000</b>	<b>740.000 - 780.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 160.000 – 200.000 m<sup>2</sup></b>
	davon:			
	<b>Zentrumsbereich Historische Mitte</b>	127.000	220.000 – 260.000	Gesamtspielraum bis zu 350.000 m <sup>2</sup>
	davon: Alexanderplatz	50.000	115.000 – 130.000	
	Friedrichstraße	41.000	60.000 - 70.000	
	Potsdamer -/ Leipziger Platz	36.000	45.000 - 60.000	
	<b>Hauptzentren</b>			
	Müllerstraße	43.000	50.000 - 55.000	
	<b>Besondere Stadtteilzentren</b>			
	Turmstraße	21.000	30.000 - 35.000	
	<b>Stadtteilzentren</b>			
	Badstraße	34.000	35.000 - 40.000	Ohne FMA Pankstraße
	Potsdamer Straße Nord	7.000	8.000 - 10.000	Ohne FMA Genthiner Str.
	<b>Zwischensumme Zentren:</b>	<b>232.000</b>	<b>343.000 – 400.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 110.000 – 170.000</b>
	<b>Fachmarkttagglomerationen (FMA)</b>			
	Pankstraße	39.000	Im Einzelfall zu prüfen	) Umfang und Sortimentsstruktur sind ) zentrenverträglich zu ) entwickeln
	Genthiner Straße	32.000	Im Einzelfall zu prüfen	
	<b>Zwischensumme FMA</b>	<b>71.000</b>	<b>Keine Angaben (k. A.)</b>	
	<b>Erläuterungen:</b>			
	Anteil Zentren STEP an Gesamtverkaufsfläche %	ca. 40 %	ca. 48 % - 51 %	
	Anteil FMA/Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 60 %	ca. 52 % - 49 %	
	Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 1,80	2,32 – 2,45	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Ifd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004 ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>02</b>	<b>Friedrichshain – Kreuzberg</b>	<b>277.000</b>	<b>320.000 - 340.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 40.000 – 60.000 m<sup>2</sup></b>
	davon:			
	<b>Hauptzentren</b>			
	Frankfurter Allee (einschl. Ringcenter I)	20.000	20.000 - 25.000	Zum Hauptzentrum Frankfurter Allee gehört auch das Ringcenter II (ca. 20.000 m <sup>2</sup> ), im östlich angrenzenden Bezirk Lichtenberg; das HZ hat insg. somit einen Bestand von ca. 40.000 und einen Entwicklungskorridor auf ca. 55.000 – 65.000 m <sup>2</sup> .
	Hermannplatz/Kottbusser Damm – als Teil des HZ Karl-Marx-Str/Hermannplatz/Kottbusser Damm	50.000	50.000 - 55.000	
	<b>Stadtteilzentren</b>			Gehört zum Hauptzentrum Karl-Marx-Str/ Hermannplatz/Kottbusser Damm, das sich überwiegend im. Bezirk Neukölln befindet
	Kottbusser Tor/Kottbusser Damm	9.000	9.000 - 12.000	
	Mehringdamm/Hallesches Tor	8.000	8.000 - 10.000	
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Ostbahnhof	26.000	55.000 - 60.000	Umfang der Verkaufsflächenentwicklung resultiert aus dem Bestand und der besonderen Freizeitfunktion im Bereich der Arena
	<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>113.000</b>	<b>142.000 – 162.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 30.000 – 50.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Erläuterungen:</b>			
	Anteil Zentren STEP an Gesamtverkaufsfläche in %	41%	44% - 48%	
	Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	59%	56% - 52%	
	Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 1,09	1,29 – 1,37	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Ifd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>03</b>	<b>Pankow</b>	316.000	400.000 - 430.000	Zuwachs: ca. 80.000 – 110.000 m <sup>2</sup>
	davon:			
	<b>Hauptzentren</b>			
	Breite Straße/Berliner Straße	22.000	50.000 - 60.000	
	<b>Besondere Stadtteilzentren</b>			
	Schönhauser Allee	25.000	30.000 - 35.000	
	Berliner Allee	12.000	14.000 - 16.000	
	<b>Stadtteilzentren</b>			
	Greifswalder Straße	13.500	12.000 - 15.000	
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Wiltbergstraße/Buch	4.000	10.000 - 12.000	
	Karow	2.500	2.500 - 5.000	
	Blankenburg	2.000	2.000 - 3.000	
	Buchholz/Hauptstraße	3.000	3.000 - 5.000	
	Prenzlauer Allee (südl. Bereich)	2.500	2.500 - 4.000	
	<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>86.000</b>	<b>126.000 – 155.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 40.000 – 70.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Fachmarktglomerationen</b>			
	Eldenaer Straße/Storkower Straße	33.000	Im Einzelfall zu prüfen	) Umfang und Sortimentsstruktur sind ) zentrenverträglich zu entwickeln
	Rangierbahnhof Pankow	-	Im Einzelfall zu prüfen	
	<b>Zwischensumme FMA</b>	<b>33.000</b>	<b>k. A.</b>	
	<b>Erläuterungen</b>			
	Anteil Zentren StEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 27 %	ca. 32 % - 37 %	
	Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 73 %	ca. 68 % - 63 %	
	Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 0,91	ca. 1,12 – 1,20	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Ifd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>04</b>	<b>Charlottenburg - Wilmersdorf</b>	536.000	580.000 - 600.000	Zuwachs: ca. 40.000 – 60.000 m <sup>2</sup>
	davon:			
	<b>Zentrumsbereich City-West</b>	205.000	230.000 – 250.000	Teilbereich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg – ca. 77.000 m <sup>2</sup> (u. a. KaDeWe, P&C). Insgesamt beträgt in der City-West somit der Bestand ca. 282.000 m <sup>2</sup> und der Entwicklungskorridor ca. 310.000 – 330.000
	davon: Zoo, Ku'damm, Tauentzienstraße	143.000	160.000 - 170.000	
	Wilmersdorfer Straße	62.000	70.000 - 80.000	
	<b>Stadtteilzentren</b>			
	Westlicher Kurfürstendamm	25.000	25.000 - 26.000	
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Theodor-Heuss-Platz/Reichsstraße	4.500	4.500	) Qualifizierung und
	Berliner Straße/ Uhlandstraße	8.000	8.000	) Modernisierung weit-
	Breite Straße/ Berkaer Straße	4.000	4.000	) gehend im Bestand
	<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>246.500</b>	<b>271.500 – 292.500</b>	<b>Zuwachs: ca. 30.000 – 50.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Fachmarktglomerationen</b>			
	Franklinstraße	11.500	Im Einzelfall zu prüfen	Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln
	<b>Erläuterungen</b>			
	Anteil Zentren StEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 46 %	ca. 47 % - 49 %	
	Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 54 %	ca. 53 % - 51 %	
	Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 1,70	ca. 1,85 – 1,92	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

lfd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>05</b>	<b>Spandau</b>	276.000	320.000 – 340.000	Zuwachs: ca. 40.000 – 60.000 m <sup>2</sup>
	davon:			
	<b>Hauptzentren</b>			
	Altstadt Spandau	61.000	70.000 – 75.000	
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Siemensstadt	10.500	10.500	) Qualifizierung und
	Wilhelmstadt Spandau	10.000	10.000	) Modernisierung
	Falkenhagener Feld	5.000	5.000	) weitgehend im
	Kladow	3.500	3.500	) Bestand
	Heerstraße West (Obstallee)	5.500	6.000 - 7.000	
	Wasserstadt Oberhavel (Maselake)	2.000	5.000 - 10.000	Entspr. Einwohnerentwicklung
	<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>97.500</b>	<b>110.000 – 121.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 10.000 – 20.000m<sup>2</sup></b>
	<b>Fachmarkttagglomerationen</b>			
	Am Juliesturm	13.000	10.000 - 13.000	Keine Erweiterung; Orientierung auf langfristigen Rückbau zentrenrelev. Sortimente
	Gewerbefhof 19 - 21	32.000	70.000 - 75.000	)
	Brunsbüttler Damm – Ost (östl. Nauener Str. – kein EpB)	0	(Ansiedlung weiterer FM im Einzelfall prüfen) Im Einzelfall zu prüfen	) Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln
	<b>Zwischensumme FMA</b>	<b>45.000</b>	<b>k. A.</b>	
	<b>Erläuterungen</b>			
	Anteil Zentren STEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 35 %	ca. 34 % - 36 %	
	Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 65 %	ca. 67 % - 64 %	
	Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 1,22	ca. 1,38 – 1,47	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

lfd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>06</b>	<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	295.000	350.000 – 370.000	Zuwachs: ca. 60.000 – 80.000 m <sup>2</sup>
	davon:			
	<b>Hauptzentren</b>			
	Schloßstraße	103.000	130.000 - 150.000	
	<b>Besondere Stadtteilzentren</b>			
	Zehlendorf Mitte	19.000	24.000 - 26.000	
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Kranoldplatz (Lichterfelde Ost)	4.500	4.500	)
	Leonorenstraße (Lankwitz)	4.500	4.500	) Modernisierung/Qualifizierung
	Drakestraße (Lichterfelde West)	5.000	5.000	) weitgehend im Bestand
	Wannsee	4.000	4.000	)
	Mexikoplatz	1.000	1.000	)
	<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>141.000</b>	<b>173.000 - 195.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 30.000 – 50.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Fachmarkttagglomerationen</b>			
	Goerzallee 189/223 (keine EpB Fläche)	25.000	Im Einzelfall zu prüfen	Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln
	<b>Erläuterungen</b>			
	Anteil Zentren STEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 48 %	ca. 49 % - 52 %	
	Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 52 %	ca. 51% - 48 %	
	Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 1,02	ca. 1,22 – 1,28	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Ifd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m² Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m² Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>07</b>	<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	465.000	550.000 – 560.000	Zuwachs :ca. 90.000 – 100.000 m²
	davon:			
	<b>Zentrumsbereich City-West</b> (Bereich um den Wittenberg Platz, mit KaDeWe und P&C)	77.000	77.000 (Entwicklung weitgehend im Bestand)	Ist Teilbereich der City-West, die sich schwerpunktmäßig im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf befindet
	<b>Besondere Stadtteilzentren</b>			
	Tempelhofer Damm	26.500	40.000 - 50.000	
	<b>Stadtteilzentren</b>			
	Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße	17.500	20.000 - 25.000	
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Mariendorfer Damm (im FNP Alt-Mariendorf)	9.000	9.000	) Qualifizierung und
	Hildburghäuser Straße	5.500	5.500	) Modernisierung
	Bahnhofstraße (Lichtenrade)	6.500	6.500	) weitgehend im Bestand
	<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>142.000</b>	<b>158.000 - 173.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 20.000 – 30.000 m²</b>
	<b>Fachmarkttagglomerationen</b>			
	Alboinstraße/RAW	45.000	45.000	) Ansiedlung weiterer FM im Einzelfall zu prüfen; Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich
	Südkreuz/Radrennbahn	-	Im Einzelfall zu prüfen	) zu entwickeln
	<b>Zwischensumme FMA</b>	<b>45.000</b>	<b>k. A.</b>	
	<b>Erläuterungen</b>			
	Anteil Zentren StEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 31 %	ca. 29 % - 31 %	
	Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 69%	ca. 71 % - 69 %	
	Verkaufsflächenausstattung m² VKF/EW	ca. 1,38	ca. 1,65 – 1,68	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Ifd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m² Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m² Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>08</b>	<b>Neukölln</b>	351.000	370.000 – 390.000	Zuwachs: ca. 20.000 – 40.000 m²
	davon:			
	<b>Hauptzentren</b>			
	Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm	79.000	80.000 – 90.000	Der Bereich Hermannplatz/ Kottbusser Damm (ca. 50.000 m² VKF) befindet sich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg; insg. beträgt somit der Bestand im HZ ca. 129.000 und der Entwicklungs-korridor ca. 130.000 - 145.000 m²
	<b>Stadtteilzentren</b>			
	Johannisthaler Chaussee (Gropiuspassagen)	75.000	75.000 - 75.000	
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Hermannstraße	8.000	8.000	) Qualifizierung und
	Alt-Rudow	4.500	4.500	) Modernisierung weitgehend
	Wutzkyallee	2.000	2.000	) im Bestand
	<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>168.500</b>	<b>169.500 – 179.500</b>	<b>Zuwachs: ca. 1.000 – 10.000 m²</b>
	<b>Fachmarkttagglomerationen</b>			
	Lahnstraße (M 2 Fläche im FNP u. Baumarkfläche - keine EpB-Fläche)	13.000	Im Einzelfall zu prüfen	Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln
	<b>Erläuterungen</b>			
	Anteil Zentren StEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 48 %	ca. 45 % - 45 %	
	Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 52 %	ca. 55 % - 55 %	
	Verkaufsflächenausstattung m² VKF/EW	ca. 1,14	ca. 1,25 – 1,31	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

lfd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>09</b>	<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>229.000</b>	<b>280.000 – 310.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 50.000 – 80.000</b>
	davon:			
	<b>Hauptzentren</b>			
	Bahnhofstraße (Ortsteil Köpenick)	29.000	45.000 - 50.000	
	<b>Stadtteilzentren</b>			
	Bahnhof Schöneweide	17.000	33.000 - 36.000	Ohne FMA Schnellerstraße
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Alt Köpenick	1.500	2.000 - 3.000	
	Siriusstraße	4.000	5.000 - 10.000	
	Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee	7.500	9.000 - 14.000	Entwicklung um den S-Bhf. Adlershof
	Bölschestraße	5.000	5.000	) Qualifizierung und
	Wilhelminenhof-/Edisonstraße	3.000	3.000	) Modernisierung
	Baumschulenstraße	4.500	4.500	) weitgehend im
	Altglenicke	2.000	2.000	) Bestand
	Elsenstraße (Am Treptower Park)	17.000	17.000	)
	<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>90.500</b>	<b>125.500 – 144.500</b>	<b>Zuwachs: ca. 40.000 - 50.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Fachmarkttagglomerationen</b>			
	Schnellerstraße	-	Im Einzelfall zu prüfen	)Umfang und Sortimentsstruktur sind
	Grünbergallee	15.000	Im Einzelfall zu prüfen	) zentrenverträglich zu entwickeln
	Friedrichshagener Straße	13.500	Im Einzelfall zu prüfen	)
	<b>Zwischensumme FMA</b>	<b>45.000</b>	<b>k. A.</b>	
	<b>Erläuterungen</b>			
	Anteil Zentren StEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 40 %	ca. 45 % - 47 %	
	Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 60 %	ca. 55 % - 53 %	
	Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 0,98	ca. 1,17 – 1,29	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

lfd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
<b>10</b>	<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>321.000</b>	<b>360.000 – 380.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 40.000 – 60.000</b>
	davon:			
	<b>Besondere Stadtteilzentren</b>			
	Helle Mitte	40.000	40.000 - 50.000	
	Marzahner Promenade	3.000	35.000 - 40.000	
	<b>Stadtteilzentren</b>			
	Elsterwerdaer Platz	25.000	25.000	Entwicklung im Bestand
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Mahlsdorf (Hönower Str.)	2.500	3.000 - 5.000	Fließender Übergang OTZ - FMA B1-Center
	Havemannstraße	2.500	2.500 - 5.000	
	Spreecenter	10.000	10.000	) Qualifizierung und
	Mahlsdorf-Süd (Hultschiner Damm)	2.000	2.000	) Modernisierung
	Helene-Weigel-Platz	7.500	7.500	) weitgehend im
	Mehrower Allee	5.500	5.500	) Bestand
	<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>98.000</b>	<b>130.500 – 150.000</b>	<b>Zuwachs: ca. 30.000 – 50.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Fachmarkttagglomerationen</b>			
	Märkische Spitze	45.000	45.000	) Ansiedlung weiterer FM im Einzelfall prüfen
	B 1- Center	15.000	15.000	) Umfang und Sortimentsstruktur sind
	<b>Zwischensumme FMA</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	) zentrenverträglich zu entwickeln
	<b>Erläuterungen</b>			
	Anteil Zentren StEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 31 %	ca. 36 % - 39 %	
	Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 69 %	ca. 64 % - 61 %	
	Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 1,26	ca. 1,52 – 1,60	Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Ifd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
11	<b>Lichtenberg</b>	283.000	410.000 – 420.000	Zuwachs: ca. 130.000 – 140.000
	davon:			
	<b>Hauptzentren</b>			
	Frankfurter Allee	20.000	35.000 - 40.000	Das Ringcenter II - ca. 20.000 m <sup>2</sup> VKF – ist Teil des HZ Frankfurter Allee, das sich schwerpunktmäßig im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg befindet.
	<b>Besondere Stadtteilzentren</b>			
	Prerower Platz	26.000	30.000 – 35.000	
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Treskowallee (Karlshorst)	1.500	1.500 - 5.000	
	Am Tierpark (Friedrichsfelde)	7.000	7.000 - 12.000	
	Anton-Saefkow-Platz	9.000	9.000	) Qualifizierung und
	Weitlingstraße ((Bhf. Lichtenberg)	3.500	3.500	) Modernisierung
Allee-Center	9.000	9.000	) weitgehend im	
Hauptstraße/Konrad-Wolf-Straße	13.000	13.000	) Bestand	
<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>89.000</b>	<b>108.000 – 126.500</b>	<b>Zuwachs: ca. 20.000 – 40.000 m<sup>2</sup></b>	
<b>Fachmarktglomerationen</b>				
Landsberger Allee 358 – 360	16.000	120.000 – 125.000	Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln; bezirksübergreifende Versorgung. (Ergebnis ROV)	
<b>Erläuterungen</b>				
Anteil Zentren StEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 31 %	ca. 26 % - 30 %		
Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 69 %	ca. 74 % - 70 %		
Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 1,09	ca. 1,62 – 1,66		Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Ifd. Nr.	Bezirk/ Zentren	Bestand 2003 (FfH 07.04.2004, ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Entwicklungskorridor bis 2020 (ca. m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Bemerkungen
12	<b>Reinickendorf</b>	234.000	280.000 – 300.000	Zuwachs: ca. 50.000 – 70.000
	davon:			
	<b>Hauptzentren</b>			
	Gorkistr./Berliner Straße	61.500	65.000 - 70.000	
	<b>Stadtteilzentren</b>			
	Märkisches Zentrum	26.500	27.000 - 30.000	
	Kurt-Schumacher-Platz	15.000	15.000	Entwicklung weitgehend im Bestand
	<b>Ortsteilzentren</b>			
	Residenzstraße/Markstraße	11.000	11.000	) Qualifizierung und
	Hermisdorf	5.000	5.000	) Modernisierung
	Frohnau	6.500	6.500	) weitgehend im
Am S-Bhf. Wittenau	6.500	6.500	) Bestand	
Heiligensee	500	500	)	
<b>Zwischensumme Zentren</b>	<b>132.500</b>	<b>136.500 – 144.500</b>	<b>Zuwachs: ca. 5.000 – 10.000 m<sup>2</sup></b>	
<b>Fachmarktglomerationen</b>				
Oraniendamm (Bereich südl. Waidmannsluster-/Zabel-Krüger-Damm, zwischen S-Bahn und Str. 166 – keine EpB-Fläche)	6.000	15.000 – 20.000	Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln	
<b>Erläuterungen</b>				
Anteil Zentren StEP an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 57 %	ca. 49 % - 48 %		
Anteil FMA/ Nahversorgungs-/Wohngebietszentren/ Streulagen an Gesamtverkaufsfläche in %	ca. 43 %	ca. 51 % - 52 %		
Verkaufsflächenausstattung m <sup>2</sup> VKF/EW	ca. 0,95	ca. 1,15 – 1,23		Basis: Bevölkerungsprognose Berlin 2002 bis 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Anhang VIII

**Die Steuerungswirkung von § 11 Abs. 3 BauNVO**

**1 Allgemeines**

(1) § 11 Abs. 3 BauNVO enthält in Satz 2 eine Legaldefinition des Begriffs „Auswirkungen“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO. In Satz 3 wird eine Regelvermutung für das Vorliegen von Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO bei Vorhaben ab einer bestimmten Größe (1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) aufgestellt. In Satz 4 sind Ausnahmen von der Regelvermutung genannt.

(2) § 11 Abs. 3 BauNVO unterstellt Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe einem bauplanungsrechtlichem Sonderregime: Die vorgenannten Betriebe sind demnach nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

(3) Einkaufszentren unterliegen stets dem Sonderregime des § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach ist bei Einkaufszentren nicht zu prüfen, welche Auswirkungen vom Vorhaben konkret ausgehen. Insbesondere ist es nicht erforderlich, Kaufkraftabzüge konkret zu belegen. Vielmehr geht der Normgeber davon aus, dass sich die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen bei Einkaufszentren generell nicht ausschließen lassen. Eine Einzelfallprüfung erübrigt sich.

(4) Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist zu prüfen, ob diese dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. § 11 Abs. 3 BauNVO sieht dies vor, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Geschützt sind zum einen die Ziele der Raumordnung. Diese ergeben sich aus den Plänen der Landesplanung sowie den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans. Geschützt ist zum anderen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Diese bezieht sich auf die städtebaulichen Belange, die insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB genannt sind.

(5) In § 11 Abs. 3 Satz 2 bis 4 sind die Kriterien genannt, die zur Beurteilung der Frage, ob sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen schädlich auf die Ziele der Raumordnung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, als maßgeblich heranzuziehen sind.

**2 Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO**

(1) Die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beispielhaft konkretisiert („insbesondere“). Im Einzelfall können auch nicht ausdrücklich aufgeführte Auswirkungen von Bedeutung sein. Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr die Möglichkeit des Eintritts solcher Auswirkungen.

(2) § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nennt beispielhaft folgende Auswirkungen:

- a) schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- c) Auswirkungen auf den Verkehr
- d) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung
- e) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- f) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- g) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

(3) **Zu a)** Schädliche Umwelteinwirkungen sind in § 3 BImSchG im Einzelnen genannt. Bei den Folgen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geht es primär um Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG. Praktisch bedeutsam sind die Belastungen der Nachbarschaft durch Lärm und Abgase, die vom Autoverkehr und von der Anlage selbst ausgehen. Erfasst werden aber auch Umwelteinwirkungen, die aufgrund des Ansiedlungsvorhabens außerhalb der unmittelbaren Nachbarschaft auftreten können, zum Beispiel wegen einer stärkeren Frequentierung von (vorhandenen) größeren Erschließungsstraßen und sonstigen Zufahrten. Für die Beurteilung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genügen Auswirkungen, die nicht lediglich unwesentlich sind, so dass schon eine geringfügige Erhöhung des Verkehrslärms beachtlich ist; Auswirkungen im Sinne einer Störung sind auch schon dann anzunehmen, wenn die zu erwartenden Belastungen noch nicht die Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG überschreiten. So kann die Zunahme des Lärms in einer ruhigen Wohnstraße nur um wenige dB (A) bereits eine „Auswirkung“ sein. Zur Vermeidung derartiger Auswirkungen müssen verkehrsintensive Bereiche wie Zufahrten, Anlieferung, Kundenstellplätze so angeordnet sein, dass Störungen von Wohnbereichen weitgehend ausgeschlossen sind.

(4) **Zu b)** Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist oder das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist. Dies gilt vor allem dann, wenn Einrichtungen des ÖPNV fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

(5) **Zu c)** Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet werden oder ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen zu erwarten sind. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Wohnstraßen durch die zusätzliche Verkehrsbelastung zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können.

(6) **Zu d)** Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch zu erwartende Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung nicht mehr gewährleistet ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert, dass die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf in der Regel noch in fußläufiger Entfernung möglich sein soll. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Nahversorgung können sich aus einer Gegenüberstellung der Kaufkraft im Einzugsbereich des geplanten Betriebs und der vorhandenen Verkaufsfläche je Einwohner unter Berücksichtigung der Sortimentsverteilung und der Flächenproduktivität ergeben. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung müssen die Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich des Betriebs untersucht und die Veränderungen des Käuferverhaltens sowie die städtebaulichen Folgen prognostiziert werden.

(7) **Zu e)** Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können bestehende und geplante Versorgungsbereiche betreffen. Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch eine geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung außerhalb dieser Bereiche eine eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann, weil sich die vorgesehene Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht mehr ermöglichen lässt, oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte durch Geschäftsaufgaben und Leerstände in zentralen Versorgungsbereichen abzusinken droht.

(8) **Zu f)** Das Orts- und Landschaftsbild kann unter städtebaulichen Aspekten (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 4, § 34 Abs. 1 Satz 2, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5, § 172 BauGB) durch die Lage und die Größe des Betriebs tangiert sein. Mit dem Begriff „Ortsbild“ ist das bauliche Erscheinungsbild (die Ansicht) des Ortes oder Ortsteils gemeint, auf den sich der Einzelhandelsgroßbetrieb auswirken kann; das Landschaftsbild kennzeichnet die im Wesentlichen unbebaute freie Natur. Nicht selten wirken Einzelhandelsgroßbetriebe aufgrund ungegliederter, wuchtiger Baukörper oder der benötigten Stellplatzbereiche in Ortsteilen mit kleinteiligen Baustrukturen störend. Sie werden als Fremdkörper wahrgenommen. Anders als in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB, der erst bei einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds eingreift, reicht hier eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter aus. Bei größeren Baumassen sind erhöhte Anforderungen an das Bauwerk auch hinsichtlich seines Maßstabs und der nicht zu bebauenden Freiflächen (insbesondere der Stellflächen) zu stellen.

(9) **Zu g)** Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind die Auswirkungen von Betrieben sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Boden, Wasser, Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Auswirkungen sind zum Beispiel anzunehmen, wenn Freiflächen mit Stellplätzen versiegelt oder Frischluftschneisen durch Betriebsgebäude unterbrochen werden.

### 3 Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebs 1 200 m<sup>2</sup> überschreitet. Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß in der Regel etwa  $\frac{2}{3}$  der Geschossfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 m<sup>2</sup> die in der Vorschrift genannten Auswirkungen haben kann.

### 4 Ausnahme nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO

(1) Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die – widerlegliche – Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO benennt die Gesichtspunkte, die bei der Bewertung besonders zu berücksichtigen sind. Dazu gehören Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und das Warenangebot des Betriebs.

#### (2) Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile

Mit dem Kriterium Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile trägt Satz 4 dem Umstand Rechnung, dass die städtebaulichen Folgen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs maßgeblich davon abhängen, in welchem Umfeld er angesiedelt wird. In einer kleinen Gemeinde kann bereits ein Betrieb mit weniger als 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche Auswirkungen haben, während der gleiche Betrieb in ein städtisches Umfeld integriert wird.

#### (3) Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

Der Begriff der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung deckt sich inhaltlich mit dem Begriff der „konkreten städtebaulichen Situation“ wie er vor Einführung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (im Jahr 1986) durch die Rechtsprechung verwendet wurde (BVerwG, Urteil vom 3. Februar 1984 – 4 C 54.80 –, BVerwGE 68, 342). Demnach ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung etwa dann nicht nachteilig betroffen, wenn der beantragte Betrieb eine Unterversorgung mit Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs in seinem Einzugsbereich beseitigt oder eine Gefährdung städtebaulich integrierter Einzelhandelsbetriebe wegen eines

schmalen Warensortiments ausgeschlossen ist. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Unterversorgung vorliegt, sind noch nicht verwirklichte Planungen zur Schaffung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Eine Ausnahme ist auch dann gegeben, wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll, soweit die vorhandene oder angestrebte Zentrenstruktur nicht gestört wird (BVerwG, Urteil vom 3. Februar 1984 – 4 C 54.80 –, BVerwGE 68, 342). Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird insbesondere durch den Lebensmittelhandel wahrgenommen. Demnach kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, so dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1 200 m<sup>2</sup> aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn:

- der Non-Food-Anteil weniger als 10 vom Hundert der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie
- städtebaulich integriert ist.

#### (4) Warenangebot des Betriebs

Bei der Beurteilung, ob eine Ausnahme vorliegt, kann das Warenangebot maßgeblich sein. Das Kriterium des Warenangebotes deckt sich inhaltlich weitestgehend mit dem Begriff der „betrieblichen Besonderheit“, den das Bundesverwaltungsgericht bis 1986 verwendet hat. Mit diesem Kriterium wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund des besonderen Warenangebotes bestimmte Betriebe ausnahmsweise trotz ihrer Größe keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben können. Diese Ausnahme ist anzunehmen, wenn Waren mit einem typischerweise großen Flächenbedarf verbunden sind und geringe Zentrenrelevanz (vgl. A n h a n g I) haben.

(5) Bei Vorhaben mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung von Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auszugehen, wenn der Antragsteller nicht eine atypische Fallgestaltung geltend macht. Greift die Regelvermutung ein, erübrigt sich eine Beweisaufnahme zu den möglichen Auswirkungen des Betriebes (BVerwG, Beschluss vom 9. Juli 2002 – 4 B 14/02 –, ZfBR 2002, 805 ff.).

(6) Die in § 11 Abs. 2 Satz 4 BauNVO genannten Kriterien sind nicht abschließend („insbesondere“). Auch andere Ausnahmen sind denkbar, etwa bei einer erheblichen Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche. Eine derartige erhebliche Abweichung ist anzunehmen, wenn zwar die Geschossfläche 1 200 m<sup>2</sup> überschreitet, aber die Verkaufsfläche wesentlich unter 800 m<sup>2</sup> liegt.

### 5 Prüfung von Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

(1) Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht ein, ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder sein kann (BVerwG, Beschluss vom 9. Juli 2002 – 4 B 14/02).

(2) Die atypische Fallgestaltung kann nicht losgelöst von der Größenordnung des Vorhabens beurteilt werden. Auch bei Vorhaben mit einem schmalen Warensortiment und nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten wie zum Beispiel Möbelhäusern, Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartencentern können aufgrund der Größe des Vorhabens Auswirkungen auf den Ver-

kehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt vorliegen. Außerdem sind bei solchen Vorhaben aufgrund der branchenüblichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Gemeinden möglich und daher auch zu prüfen. Zur Abgrenzung der nicht zentrenrelevanten Sortimente und der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auf den **Anhang I** hingewiesen.

(3) Bei der Zulassung eines Vorhabens aufgrund einer atypischen Fallgestaltung wird es in der Regel erforderlich sein, die Sortimente im Bebauungsplan und gegebenenfalls in der Baugenehmigung festzuschreiben. Die zulässigen Sortimente sollten als Positivliste oder die unzulässigen Sortimente als Negativliste – gegebenenfalls flächenmäßig begrenzt – Bestandteil der Antragsunterlagen sein oder in der Baugenehmigung festgeschrieben werden.

(4) Ferner besteht auch die Möglichkeit, die Sortimente zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan über vertragliche Vereinbarungen ergänzend und detailliert festzuschreiben. Dieses kann auch über einen städtebaulichen Vertrag oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Grundsätzlich ist dabei auf eine widerspruchsfreie Ergänzung zwischen Festsetzungen und Vertragsinhalt abzustellen, da sich eine aus dem Bebauungsplan ergebende Zulässigkeit eines Vorhabens in der Regel nicht durch Vertrag einschränken lässt.

### 5.1 Sonderfall: Agglomeration

(1) Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO können sich auch durch eine Agglomeration von mehreren kleineren Betrieben ergeben, wenn diese selbst zwar jeweils unter 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegen, aber in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zueinander errichtet werden bzw. zu vorhandenen Betrieben neue Betriebe unter 1 200 m<sup>2</sup> hinzutreten oder vorhandene Betriebe entsprechend erweitert oder umgenutzt werden sollen. Solche als isolierte Einzelfälle gegebenenfalls für sich unbedenkliche Vorhaben müssen in ihrem Zusammenwirken gesehen werden und können durch eine derartige Agglomeration gemeinsam zu Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO, wenn nicht sogar zu einem Einkaufszentrum werden (Nummer 2.1). Auf die Zulässigkeitsbeschränkung durch § 15 BauNVO wird hingewiesen.

(2) Regelungsgegenstand des § 11 Abs. 3 BauNVO ist „der einzelne Betrieb“ (BVerwG, Urteil vom 24. November 2005, 4 C 8/05). Bei der Zulässigkeitsbetrachtung muss daher geprüft werden, ob es sich bei den Vorhaben um selbstständige Betriebe handelt. Dies bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionalen Gesichtspunkten. Ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb liegt nur dann vor, wenn er unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baulich auch als eigenständiges Bauvorhaben genehmigungsfähig wäre. Kriterien dafür können sein: Die Verkaufsstätte verfügt über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume. Zudem muss sie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Ohne Belang ist es, wer rechtlich oder wirtschaftlich Betreiber ist. Liegen in diesem Sinne baulich und funktionell eigenständige Betriebe vor, so dürfen die Verkaufsflächen nicht zusammengerechnet werden. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn diesen Betrieben ein gemeinsames Nutzungskonzept zugrunde liegt und die dargebotenen Sortimente einander ergänzen.

(3) Eine Zusammenrechnung mehrerer Betriebe innerhalb eines Gebäudes ist jedenfalls dann vorzunehmen, wenn ein Betrieb als „Hauptbetrieb“ dominiert und die anderen Betriebe hinter diesen deutlich zurücktreten, so dass deren Warenangebot nur als Randangebot vom Verbraucher wahrgenommen wird. Unter welchen Voraussetzungen ein Haupt- und ein Nebenbetrieb

in diesem Sinne anzunehmen sind, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Für eine betriebliche Einheit spricht, dass die für die „Nebenbetriebe“ in Anspruch genommenen Flächen deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebes zurückbleiben und nach der Verkehrsanschauung aus der Sicht des Verbrauchers ein Randangebot als zum Hauptbetrieb zugehörig gesehen wird. Baulich gesondert nutzbare Betriebsflächen bilden somit dann eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb, wenn auf ihnen lediglich ein den Hauptbetrieb ergänzendes Angebot erbracht wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach der Verkehrsanschauung der kleinere Bereich ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Betriebs einbezogen sein könnte.

(4) Ausdrücklich offen gelassen hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urteile vom 24. November 2005, 4 C 8/05, S. 5; 4 C 14/04 –, NVwZ 2006, 455, 456) die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen baulich selbstständig nutzbare Verkaufsstätten einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bilden können, wenn sie nicht in einem Gebäude untergebracht sind. Es ist deshalb weiterhin denkbar, die Verkaufsflächen zweier nicht in einem Gebäude untergebrachter Einzelhandelsbetriebe unter bestimmten Voraussetzungen zusammenzurechnen.

(5) Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Beschränkung bzw. den Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe kann eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unterbunden werden.

### 5.2 Sonderfall: Zusätzliche Ansiedlung von Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen

(1) Aufgrund des großen Einzugsbereichs großflächiger Einzelhandelseinrichtungen und der entsprechend hohen Besucherfrequenz besitzen diese Einzelhandelsformen eine hohe Attraktivität zur zusätzlichen Ansiedlung von Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Multiplex-Kinos, Spaßbäder). Dies kann zum Entstehen sogenannter „Erlebnis-Welten“ führen.

(2) Eine gemeinsame bzw. bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben ergänzende Ansiedlung von Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen kann zur Folge haben, dass die bis dahin noch tragbaren Auswirkungen eines bestehenden, zulässigerweise errichteten Einzelhandelsbetriebes so verstärkt werden, dass es zu negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kommen kann, insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen sind dabei zu beachten. Bei gemeinsamer Planung von Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen ist daher schon im Rahmen des Planungsverfahrens zu belegen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Grundsätzlich ist auch bei der zusätzlichen Ansiedlung von großen Freizeitanlagen zu prüfen, ob für diese ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist.

## 6 Darlegungslast

(1) Die Darlegungslast für das Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung trägt der Antragsteller, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, das die Grenze von 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten hat. Dazu muss der Antragsteller das Vorliegen bestimmter atypischer Abweichungen von der der Regelvermutung zugrunde liegenden typischen betrieblichen oder städtebaulichen Situation darlegen und beweisen (BVerwG, Beschluss vom 9. Juli 2002 – 4 B 14/02 –, ZfBR 2002, 805 ff.). Der Antrag darf sich nicht auf die Klärung betrieblicher Auswirkungen beziehen, da insoweit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO greift. Das bedeutet, dass der Antragsteller konkret vortragen muss, warum eine Ausnahmesituation besteht. Bei Nichterweislichkeit der Tatsache, die die Ausnahme begründen soll, greift die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ein.

(2) Handelt es sich dagegen um ein Vorhaben, das unterhalb der Grenze von 1 200 m<sup>2</sup> liegt, fällt es in die Darlegungslast der Behörde, zu begründen, warum eine Ausnahme von der Regelvermutung vorliegt.

## A n h a n g IX

**Rechtsprechung – Wichtige Entscheidungen****Zu 3.2.1 Sich-Einfügen**

(BVerwG, Urteil vom 26. 05. 1978, NJW 1978, 2564)  
Begriff

(BVerwG, Urteil vom 23. 05. 1986, NVwZ 1987, 128)  
Gebot der Rücksichtnahme

(BVerwG, Beschluss vom 20. 01. 1989, NVwZ 1989, 666)  
Gebot der Rücksichtnahme

**Zu 3.2.3 Gesicherte Erschließung**

(BVerwG, Urteil vom 03. 02. 1984, 4 C 8.80)  
Verkehrsaufkommen

**Zu 3.2.4 Nutzungsänderung und Erweiterung**

(BVerwG, Beschluss vom 15. 02. 1995, 4 B 84/94)  
Gegenstand der Beurteilung

**Zu A n h a n g III Nr. 1 – Einkaufszentren**

(BVerwG, Urteil vom 27. 04. 1990, NVwZ 1990, 1074)  
Begriff

(BVerwG, Beschluss vom 15. 02. 1995, 4 B 84/94)  
Nachträgliche Entstehung

(BVerwG, Urteil vom 01. 08. 2002, 4 C 5/01, NVwZ 2003, 86)  
Erscheinungsbild

**Zu A n h a n g III Nr. 2 – Großflächige Einzelhandelsbetriebe**

(BVerwG, Urteile vom 24. 11. 2005, 4 C 10.04, 4 C 14.04,  
4 C 3.05 und 4 C 8.05) Großflächigkeit

**Zu A n h a n g III Nr. 3 – Sonstige großflächige Handelsbetriebe**

(Hess VGH, Urteil vom 17. 08. 2000, BRS 63 Nr. 84)  
Großhandel

(BGH, Urteil vom 30. 11. 1989, NJW 1990, 1294)  
Cash-and-carry-Betriebe

**Zu A n h a n g III Nr. 7 – Verkaufsfläche**

(BVerwG, Urteile vom 24. 11. 2005, 4 C 10.04, 4 C 14.04,  
4 C 3.05 und 4 C 8.05) Begriff

# Berliner Gesundheits- und Sozialvorschriften

Textausgabe mit Anmerkungen und Sachregister

Stand: 1. Januar 2005

Herausgegeben von **Ulrich Lohmann**  
unter Mitarbeit von **Henning Kroll**

514 Seiten mit Sachregister. 3. Auflage 2005. Kart. **25,00 €**. ISBN 3-88961-019-6

Die nunmehr in 3. Auflage vorliegende Sammlung folgt dem bewährten Prinzip; sie umfasst Vorschriften des *Landes Berlin* zu Gesundheits- und Sozialfragen, nicht auch solche des Bundes.

Die Aufteilung der Kompetenz zur Normsetzung im Bundesstaat Deutschland mag für Informationssuchende manche Schwierigkeiten mit sich bringen, sie wird zentralistischen Lösungen jedoch um die Vorteile des Föderalismus willen wie Regionalbezug und Wettbewerb der Gliedstaaten vorgezogen.

Die Länder und damit Berlin können auf mehreren Wegen zum Zuge kommen. Zunächst dadurch, dass sie aufgrund der nicht suspendierten generellen gesetzgeberischen Zuständigkeitsvermutung des Art. 70 GG allein oder doch zumindest im Kern für eine Materie zuständig sind wie etwa das Gesundheitswesen; dann, indem sie ergänzende Regelungen treffen, wenn und soweit der Bund auf einem Gebiet der „konkurrierenden Gesetzgebung“ (Art. 74 GG) wie der öffentlichen Fürsorge nicht tätig geworden ist; schließlich, wenn Bundesgesetze von den Ländern „als eigene Angelegenheiten“ (Art. 83 GG) ausgeführt werden, Berlin also die konkreteren Umsetzungsregeln erlässt wie etwa bei dem Kinder- und Jugendhilferecht.

Wenn man also wissen will, welche Vorschriften in Berlin gelten, muss man die Bundes- und die Ländervorschriften zusammen betrachten. Einige Sammlungen einschlägigen Bundesrechts liegen vor, an deren Seite bleiben die Berliner Gesundheits- und Sozialvorschriften unverzichtbar.

Die Sammlung umfasst Rechtsvorschriften, also Gesetze und Verordnungen, sowie Verwaltungsvorschriften, da beide die Sozialleistungsverwaltung steuern. Der Unterschied zwischen Rechts- und Verwaltungsvorschriften besteht darin, dass erstere für alle: Berechtigte, Verwaltung und Gericht verbindlich sind, Verwaltungsvorschriften hingegen direkt nur das nachgeordnete Behördenpersonal binden. Die Vorschriften erlangen für Sozialleistungsinteressierte jedoch dadurch Bedeutung, dass davon ausgegangen wird, dass die Verwaltung in anderen Fällen den Vorschriften gemäß vorgegangen ist und sich nun – über das Gleichbehandlungsgebot – nicht schlechter stellen darf. Von daher können auch die vom Ansatz her als interne Anweisungen gedachten Verwaltungsvorschriften einklagbare Rechtswirkung entfalten. Es ist ein Stück Rechtsstaatlichkeit – Vorhersehbarkeit und Berechenbarkeit – dass diese Vorschriften publiziert und nicht nur für den Dienstgebrauch bestimmt sind.

Aus dem Vorwort zur 3. Auflage

Bestellungen bitte schriftlich an die



**Kulturbuch-Verlag GmbH · Berlin**

Hausanschrift: Sprosserweg 3 – 12351 Berlin / Postanschrift: Postfach 47 04 49 – 12313 Berlin  
Internet: [www.kulturbuch-verlag.de](http://www.kulturbuch-verlag.de) / E-Mail: [kbvinfo@kulturbuch-verlag.de](mailto:kbvinfo@kulturbuch-verlag.de)

**Herausgeber:** Senatsverwaltung für Inneres und Sport – I A –

**Redaktion:**

Senatsverwaltung für Inneres und Sport – I A Red 1 –, Klosterstraße 47, 10179 Berlin,  
 Telefon: 030 9027-2760, Telefax: 9027-2757

E-Mail-Adresse: [amtsblatt@seninnsport.berlin.de](mailto:amtsblatt@seninnsport.berlin.de)

**Alle Abdruckersuchen sind ausschließlich an die Redaktion zu senden. Werden Texte per Telefax oder E-Mail übermittelt, ist von der Nachsendung zusätzlicher Textvorlagen abzusehen.**

**Verlag und Vertrieb:**

Kulturbuch-Verlag GmbH, Postfach 47 04 49, 12313 Berlin

**Hausanschrift:** Berlin-Buckow, Sprosserweg 3, 12351 Berlin

Telefon: Verkauf 6618484, Anzeigen 6614002; Telefax: 6617828

Internet: <http://www.kulturbuch-verlag.de>

E-Mail: [kbvinfo@kulturbuch-verlag.de](mailto:kbvinfo@kulturbuch-verlag.de)

**Bezugspreis:**

vierteljährlich 20,45 € einschließlich 7% Umsatzsteuer bei sechswöchiger Kündigungsfrist zum Quartalsende; laufender Bezug und Einzelhefte durch den Verlag (Postbank Berlin, Konto Nr. 87 50 - 109, BLZ 100 100 10)

Preis dieses Heftes 2,45 € zuzüglich Versandkosten

**Anzeigen:** Carsten Seikrit, Kulturbuch-Verlag GmbH

Es gilt Anzeigenpreisliste Nr. 14 vom 1. Januar 1979.

**Druck:** H. Heenemann GmbH & Co., Bessemerstraße 83-91, 12103 Berlin 50.07

## Geschäftliche Anzeige



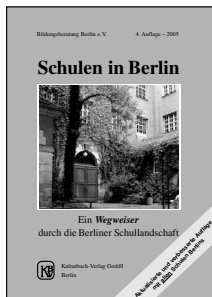
Bildungsberatung Berlin e. V.

# Schulen in Berlin

## Ein Wegweiser durch die Berliner Schullandschaft

Kulturbuch-Verlag GmbH Berlin. 2005. 274 Seiten. 17,00 EUR. ISBN 3-88961-014-5

*Der Wegweiser durch die Schulen Berlins! Dieses Buch sollte ab sofort in keinem Familien-Bücherschrank, in keiner Handbibliothek von Schulen, Bildungseinrichtungen, Vereinen, Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung fehlen!*



In der 4. aktualisierten Auflage erschienen, hat sich dieser „Wegweiser“ als unentbehrliche Orientierungshilfe in der Berliner Schullandschaft etabliert.

Die Herausgeber haben nicht nur die zum Zeitpunkt der Drucklegung verfügbaren Informationen über ca. 1200 Schulen in Berlin zusammengetragen, sondern auch die Einrichtungen selbst aufgefordert, authentische Daten über Größe, Lage, Ausstattung und Profil der Schule mitzuteilen.

Entstanden ist ein Nachschlagewerk, das anregen und helfen soll, verantwortungsvoll zukunftsweisende Entscheidungen über die Schullaufbahn der Kinder und Jugendlichen zu treffen.

**Zu jeder Schule finden sich im lexikographischen Teil – geordnet nach Schulformen (Grundschulen; Gesamtschulen, Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien; Berufsbildende Schulen; Sonderschulen; Privatschulen) und nach Stadtbezirken – folgende Angaben:**

- Adresse, Telefon, Fax, Internetadresse, E-Mail
- Verkehrsverbindung, Lage, Schüler- und Lehrerzahl, Ausstattung
- Pädagogisches Profil (u. a. Kurs- und Fremdsprachenangebote, zu erreichende Abschlüsse, inhaltliche bzw. strukturelle Profilierung)
- Projekte und Arbeitsgemeinschaften
- Besonderheiten (u. a. Formen sozialpädagogischer Betreuung, Integrationsangebote, Schulpartnerschaften)

Das Buch kann zum Preis von **17,- €** incl. MwSt. zzgl. Versandkosten bezogen werden.

Bestellungen bitte schriftlich an die



## Kulturbuch-Verlag GmbH · Berlin

**Hausanschrift:** Sprosserweg 3 – 12351 Berlin / **Postanschrift:** Postfach 47 04 49 – 12313 Berlin

**Internet:** [www.kulturbuch-verlag.de](http://www.kulturbuch-verlag.de) / **E-Mail:** [kbvinfo@kulturbuch-verlag.de](mailto:kbvinfo@kulturbuch-verlag.de)