

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

**Ausführungsvorschriften
zu § 7 des Berliner Straßengesetzes
über die Technischen Lieferbedingungen und
Technischen Prüfvorschriften für Ingenieurbauten
(TL/TP-ING), Ausgabe März 2012
(Einführung TL/TP-ING)**

Vom 11. November 2015

StadtUm VII D 4

Telefon: 9025-1153 oder 9025-0, intern 925-1153

Auf Grund des § 27 Absatz 3 des Berliner Straßengesetzes vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), das zuletzt durch Gesetz vom 4. Dezember 2008 (GVBl. S. 466) geändert worden ist, wird bestimmt:

1. **Die Technischen Lieferbedingungen und Technischen Prüfvorschriften für Ingenieurbauten (TL/TP-ING)**, Ausgabe März 2012, gelten verbindlich für den Brücken- und Ingenieurbau im Land Berlin.
2. **Bei Verträgen** über den Bau von Ingenieurbauten sind die Technischen Lieferbedingungen und Technischen Prüfvorschriften für Ingenieurbauten (TL/TP-ING), Ausgabe März 2012, zum Vertragsbestandteil zu machen.
3. **Abweichungen** von diesen Ausführungsvorschriften bedürfen der Zustimmung der für das Bauen zuständigen Senatsverwaltung.
4. **Diese Ausführungsvorschriften** treten am 17. November 2015 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 26. November 2020 außer Kraft.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

**Ausführungsvorschriften
zu § 7 des Berliner Straßengesetzes
über die Zusätzlichen Technischen
Vertragsbedingungen und Richtlinien für
Ingenieurbauten, Ausgabe Dezember 2014
(Einführung ZTV-ING)**

Vom 11. November 2015

StadtUm VII D 4

Telefon: 9025-1153 oder 9025-0, intern 925-1153

Auf Grund des § 27 Absatz 3 des Berliner Straßengesetzes vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), das zuletzt durch Gesetz vom 4. Dezember 2008 (GVBl. S. 466) geändert worden ist, wird bestimmt:

1. **Die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten (ZTV-ING)**, Ausgabe Dezember 2014, gelten verbindlich für den Brücken- und Ingenieurbau im Land Berlin.
2. **Bei Verträgen** über den Bau von Brücken- und Ingenieurbauten sind die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten (ZTV-ING), Ausgabe Dezember 2014, zum Vertragsbestandteil zu machen.
3. **Abweichungen** von diesen Ausführungsvorschriften bedürfen der Zustimmung der für das Bauen zuständigen Senatsverwaltung.

4. **Diese Ausführungsvorschriften** treten am 27. November 2015 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 26. November 2020 außer Kraft.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

**Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt
bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte
(AV Zentrenkonzepte)**

Vom 17. November 2015

StadtUm I A 22

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

Aufgrund des § 6 Absatz 2 Buchstabe c des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) geändert worden ist, in Verbindung mit § 33 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) geändert worden ist, wird bestimmt:

1 – Anlass, Zweck und Ziel der Ausführungsvorschriften

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

(2) Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren in der jeweils aktuellen Fassung hat vorrangig die Erhaltung und Entwicklung der städtischen Zentren (ab Ortsteilzentren aufwärts) zum Ziel. Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte sollen den StEP Zentren insbesondere zur Konkretisierung räumlich-funktionaler Entwicklungsziele der städtischen Zentren, zur Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgungszentren und -strukturen sowie bei Bedarf durch Ausweisung bezirklicher Fachmarktstandorte ergänzen. Dies ist Aufgabe der Bezirke.

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

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

2 – Einordnung von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten

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

Bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten kommt Bedeutung zu

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

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

- die Auswahl und Definition von Programmgebieten (zum Beispiel Bund-Länder-Programme),
- Konzepte und Maßnahmen der Wirtschaftsförderung,
- Konzepte und Handlungsansätze der lokalen Geschäftsstraßenmanagements, Händlerinitiativen und Eigentümergemeinschaften.

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

(3) Für stadtplanerische Vorhabenbewertungen nach § 34 Absatz 3 BauGB können die in Zentren- und Einzelhandelskonzepten vorgenommenen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche aufgrund der rechtssystematischen Anforderungen des § 34 BauGB allenfalls mittelbar, nicht jedoch unmittelbar zugrunde gelegt werden (vergleiche Nummer 4.3 Absatz 10).

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

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

3 – Grundlegende Anforderungen an bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte

3.1 – Allgemeine fachliche Anforderungen

Grundsätzlich sollen Zentren- und Einzelhandelskonzepte

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

Zentren- und Einzelhandelskonzepte dürfen nicht vom Gedanken des Wettbewerbs- oder Konkurrenzschutzes getragen sein. Sie sind, wie alle städtebaurechtlichen Instrumente, anbieterneutral auszugestalten. Die Verwirklichung der in Zentren- und Einzelhandelskonzepten enthaltenen Ziele und Empfehlungen sollte nicht erkennbar unwahrscheinlich beziehungsweise ausgeschlossen sein (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil 8 A 11311/06 vom 12. Februar 2007).

3.2 – Übergeordnete Vorgaben/Gegenstromprinzip/nachbar-gemeindliche Anforderungen

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

- des Stadtentwicklungsplans Zentren,
- des Fachmarktkonzeptes Berlin,
- der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel),
- des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe sowie
- sonstiger konzeptioneller und programmatischer Instrumente (unter anderem das Programm Aktive Zentren einschließlich seiner Gebietskulisse sowie die Stadterneuerung Berlins)

in angemessener Form wiederzugeben und inhaltlich zu berücksichtigen.

(2) Ergänzend zu berücksichtigende Aspekte können sich zudem aus dem Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (Berlin-Strategie), weiteren Stadtentwicklungsplänen (insbesondere StEP Wohnen, StEP Verkehr), Planwerken, sonstigen stadtplanerischen Konzepten und nicht zuletzt laufenden und abgeschlossenen Bauleitplanverfahren ergeben.

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

(4) Wegen der engen siedlungsstrukturellen Verzahnung sind die in den Nachbarbezirken und -kommunen vorliegenden beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen, sofern sie hinreichend aktuell sind und soweit sie Aussagen zu Bezirksgrenzen übergreifenden Verflechtungen der

Einzelhandelsstrukturen (insbesondere wechselseitige Kaufkraft- beziehungsweise Kundenströme sowie Bezirksgrenzen übergreifende Zentren- und Standortstrukturen) enthalten.

3.3 – Einheitliche Begrifflichkeit, Maßstäbe und Darstellungen

(1) Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte sollen eine einheitliche Begrifflichkeit aufweisen. Die allgemeinen Begriffsdefinitionen nach Nummer 2 und Anhang III der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 11. Juli 2014 (ABl. S. 1334) sind zu verwenden.

(2) Für die planungsrechtliche beziehungsweise städtebauliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und -strukturen ist als quantitative Bezugsgröße die Verkaufsfläche (nicht die Geschossfläche oder Ähnliches) heranzuziehen (BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2005). Um die Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit der zur Planung und Vorhabenbewertung erhobenen Einzelhandels-Grundlagendaten sicherzustellen, soll die Erhebungsmethodik sowohl bei gesamtstädtischen als auch bei teilräumlichen Bestandsanalysen nach den Vorgaben des Handbuchs Einzelhandelserhebungen Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erfolgen. Gegenüber den Vorgaben des Handbuchs können je nach Fragestellung im Einzelfall vertiefende sowie ergänzende Merkmalsausprägungen des Einzelhandels und seiner Standorte erfasst werden.

(3) Hinsichtlich der Unterscheidung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste Berlin (Anhang I der AV Einzelhandel 2014) maßgebend.

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

4 – Aufgaben und Inhalt von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten

4.1 – Aufgaben

(1) In den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten legen die Bezirke in Abstimmung mit den zuständigen beziehungsweise berührten Behörden und Stellen (vergleiche Nummer 5) ihre Ziele und Leitlinien zu den zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsstrukturen fest. Dazu gehören die Ergänzung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur durch die Bestimmung von Nahversorgungszentren, die Bestimmung der angestrebten Einzelhandelsstruktur zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung sowie bei Bedarf die Ausweisung von bezirklichen Fachmarktstandorten gemäß Fachmarkt-konzept Berlin.

(2) Aufgabe bezirklicher Zentrenkonzepte ist es insbesondere,

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

(3) Die bezirklichen Zentrenkonzepte enthalten Aussagen darüber, wie die Sicherung der Nahversorgung in der Fläche, außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche, gewährleistet werden soll.

4.2 – Mindestinhalte

(1) Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte beinhalten grundsätzlich mindestens die nachfolgend aufgeführten inhaltlichen Bausteine:

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

(2) Unverzichtbarer Baustein von Zentren- und Einzelhandelskonzepten sowie darauf aufbauender Bauleitplanung ist regelmäßig die kommunale Sortimentsliste. In den Berliner Bezirken ist die Sortimentsliste gemäß Anhang I der AV Einzelhandel zu verwenden. In den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten ist auf sie zu verweisen.

(3) Die Ansiedlungsleitlinien beinhalten mindestens die bereits im StEP Zentren beschlossenen übergeordneten Steuerungsgrundsätze. Die bezirklichen Leitlinien können bei Bedarf ergänzt und konkretisiert werden, sofern die Ergänzung und Konkretisierung im Einklang mit den gesamtstädtischen Zielen, Leitlinien und Steuerungsgrundsätzen stehen.

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

4.3 – Zentrale Versorgungsbereiche

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

(2) Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung des BVerwG räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich etwa im Sinne des § 34 Absatz 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch, sondern funk-

tional zu verstehen: Ein zentraler Versorgungsbereich muss einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Ob dies der Fall ist, hängt von Struktur und Größe der Gemeinde ab. Grundsätzlich wird zudem eine integrierte Lage vorausgesetzt (BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007, Urteil 4 C 2.08 vom 17. Dezember 2009).

(3) Die Zentrenstruktur in Berlin wird durch das hierarchisch gestufte System der städtischen Zentren (ab Ortsteilzentren aufwärts, Nummer 2.2.2 der AV Einzelhandel 2014) sowie der ergänzenden Nahversorgungszentren gebildet. Die städtischen Zentren sowie die Nahversorgungszentren sollen als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB und der BauNVO erhalten und entwickelt werden.

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

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

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

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

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

Sofern einzelne dieser Merkmale für auszuweisende zentrale Versorgungsbereiche noch nicht zutreffen, ist im bezirklichen

Zentren- und Einzelhandelskonzept darzustellen, welche Maßnahmen zur Erreichung dieser Merkmale geplant beziehungsweise umgesetzt werden.

(6) Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge, Anlieferungszonen und Zufahrten können die fuß- und radverkehrsfreundliche Binnenerschließung eines zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen. Um eine baulich-funktionale Kompaktheit, Urbanität und gestalterische Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten, sollten Aspekte der Verkehrssicherheit insbesondere für den Fuß- und Radverkehr in der städtebaulich-gestalterischen Umsetzung einzelner Vorhaben mittels behutsamer Integration Berücksichtigung finden. Seitliche oder rückwärtige Verortungen der Stellplatzanlagen sollten geprüft werden (StEP Zentren 3: Tabelle 2).

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

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

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

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

(11) Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Ver-

sorgungsfunktion erfüllen mögen (BVerwG, Urteil 4 C 2.08 vom 17. Dezember 2009).

4.4 – Ergänzende Inhalte

Neben den in 4.2 bezeichneten Mindestinhalten können in Zentren- und Einzelhandelskonzepten ergänzende Analysen und Empfehlungen unter anderem zum Städtebau, zu Änderungserfordernissen des vorhandenen Planungsrechts (Bau- beziehungsweise Planungsrechtsanalysen), zum Standortmarketing, zur Zusammenarbeit und Netzwerkbildung relevanter Akteure sowie zur Wirtschaftsförderung enthalten sein.

5 – Verfahren

(1) Bei der Entwurfsbearbeitung sind die von den vorgesehenen Inhalten betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vom Bezirk möglichst frühzeitig zu beteiligen. Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind im Einvernehmen mit der für die vorbereitende Bauleitplanung und Stadtentwicklungsplanung zuständigen Senatsverwaltung aufzustellen (vergleiche Absatz 2) sowie mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und den Nachbarbezirken abzustimmen. Eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammer, des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden wird empfohlen.

(2) Der Entwurf des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist vor einem Beschluss gemäß Absatz 4 der für die vorbereitende Bauleitplanung und Stadtentwicklungsplanung zuständigen Senatsverwaltung zur Stellungnahme hinsichtlich des Einvernehmens zuzuleiten. Sofern der Entwurf Abweichungen von beschlossenen gesamtstädtischen Planungen (hier: insbesondere Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungspläne) enthält, die seitens der Senatsverwaltung nicht konsensfähig sind, benennt die Senatsverwaltung diese in ihrer Stellungnahme als Dissenspunkte oder -flächen (analog AV-BEP vom 5. November 2011 Nummer III.9 und III.14).

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

(4) Als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinn des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB sind bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte vom Bezirk zu beschließen. Dazu bedarf

es eines Beschlusses des Bezirksamtes und der der Bezirksverordnetenversammlung (§ 12 Absatz 1 und 2 Nummer 9 BezVG). Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte werden in der Regel als fachliche Teilpläne zur Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (AV-BEP Nummer I.3).

6 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am 1. Dezember 2015 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 30. November 2020 außer Kraft.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Berichtigung der Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung gemäß § 183 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes (BewG)¹

Bekanntmachung vom 19. November 2015

StadtUm III E 2

Telefon: 90139-5230 oder 90139-3000, intern 9193-5230

Unter „Punkt C – Vergleichsfaktoren“ der Bekanntmachung vom 1. März 2012 (ABl. S. 373) sind die Angaben in den Bezirksbäumen I (betreffend Endknoten 30) und IV (betreffend Endknoten 16) zu berichtigen.

In den genannten Endknoten waren keine Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen enthalten. Insofern bezieht sich der durchschnittliche Kaufpreis ausschließlich auf bezugsfreie Eigentumswohnungen. Für vermietete Eigentumswohnungen kann daher in diesen Endknoten keine Aussage getroffen werden.

Die Bezirksbäume I und IV stellen sich danach wie folgt dar:

¹ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834) geändert worden ist