



Prüfung der beachtenspflichtigen Ziele des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Das Prüfschema bietet die Möglichkeit, bereits vor dem Start eines aufwändigen Planungsaufstellungsverfahrens einzuschätzen, ob eine Planungsabsicht im Einklang mit den Zielen des LEP HR steht. Eine verbindliche Bewertung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erfolgt weiterhin im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Im Zweifelsfall wenden Sie sich gern frühzeitig an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

Prüfablauf für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO [Verkaufsfläche > 800 m²]

1. PRÜFSCHRITT Welche Sortimente sind hauptsächlich vorgesehen?

Prüfung der Vorgaben des Ziels **Z 2.13 LEP HR** zur Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentrale Orte

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung Gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR	Sonstige zentrenrelevante Sortimente Gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR	Nicht-zentrenrelevante Sortimente Gemäß Tabelle 1 Nr. 2 LEP HR
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit diesen Sortimenten sind an allen Standorten ohne Größenbeschränkung möglich (Z 2.13 (2), Satz 2)	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit diesen Sortimenten sind nur innerhalb von ZVB* zulässig (Z 2.13 (1)) - Integrationsgebot -	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit diesen Sortimenten sind auch außerhalb eines ZVB* zulässig, wenn der Anteil zentrenrelevanter Sortimente 10 % nicht überschreitet (Z 2.13 (2), Satz 1)



Steht die Planung im Einklang mit diesen Vorgaben, fahren Sie fort mit:
PRÜFSCHRITT 2

* ZVB: Zentraler Versorgungsbereich. Informationen zu ZVB und deren Festlegung finden Sie in den Texten zur Orientierungshilfe.

2. PRÜFSCHRITT Entspricht die Planung dem Beeinträchtigungsverbot aus Ziel Z 2.7 LEP HR?

Bei Planungen mit sonstigen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:	Bei Planungen mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung:
➔ Hat die Planung potenziell negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte? ➔ Können die zulässigen Randsortimente die verbrauchernahe Versorgung in den Nachbargemeinden beeinträchtigen?	➔ Hat die Planung potenziell negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Nachbargemeinden? ➔ Hat die Planung potenziell negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte?

Anhand von Erläuterungen zur vorgesehenen Verkaufsfläche, zum erwarteten Umsatz und zu den Standortmerkmalen ist darzulegen, dass die Planung dem Beeinträchtigungsverbot entspricht. In den Darlegungen ist auch auf die folgenden Grundsätze des LEP HR einzugehen:

Bei Planungen mit sonstigen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Grundsatz G 2.8

Angemessene Dimensionierung (Kongruenzgebot)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Der prognostizierte Umsatz darf daher nicht die Kaufkraft im jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich übertreffen.

Grundsatz G 2.11

Strukturverträgliche Kaufkraftbildung

Es ist darzulegen, dass die Planung nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum (hier: zentralörtlicher Verflechtungsbereich) bindet.

Bei Planungen mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung:

Grundsatz G 2.11

Strukturverträgliche Kaufkraftbildung

Es ist darzulegen, dass die Planung nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum (hier: Gemeindegebiet) bindet.

Eine Einzelhandelsplanung in einem Zentralen Ort ist in der Regel zulässig, wenn die Übereinstimmung mit Ziel Z 2.7 LEP HR nachvollziehbar dargelegt werden kann und sie den Vorgaben des Ziels Z 2.13 LEP HR entspricht.

In Fällen, in denen die Erläuterungen zum Nachweis der Übereinstimmung mit dem Beeinträchtigungsverbot (Z 2.7) nicht ausreichen, ist ggf. ein handelswissenschaftliches Gutachten (Auswirkungsanalyse) anzufertigen.

Eine frühzeitige Abstimmung des Prüfungsfangs mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist erforderlich.

Eine Auswirkungsanalyse kann z. B. in folgenden Fällen anzufertigen sein:

- Wenn ein Missverhältnis zwischen dem Kaufkraftpotenzial im zentralörtlichen Verflechtungsbereich und der Dimensionierung der Verkaufsflächen sowie der Höhe der Umsatzerwartungen absehbar ist.
- Bei bestimmten Merkmalen des Standortes (z. B. geringe Entfernung zu ZVB* benachbarter Zentraler Orte).
- Wenn eine Beeinträchtigung der Nahversorgung benachbarter Gemeinden aufgrund von Randsortimenten nicht auszuschließen ist.

- Bei Verkaufsflächen über 1.500 m²
- Bei einer randlichen Lage im Gemeindegebiet
- Bei mehreren parallelen Planungen in engem räumlichen Zusammenhang
- ...

Ende des Prüfablaufs für großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte.

Weitere Ziele des LEP HR zur Einzelhandelssteuerung sind nur in bestimmten Einzelfällen zu prüfen (siehe unten).

Die Ziele des LEP HR zur Siedlungsentwicklung (Z 5.2, Z 5.4) sind zu beachten.

Ziele des LEP HR zur Einzelhandelsentwicklung, die in bestimmten Fällen relevant sind:

Ziel Z 2.9 – Hersteller Direktverkaufszentren	Ziel Z 2.10 – Umgang mit Bestandssituationen	Ziel Z 2.14 – Agglomerationsverbot
Relevant für die Planung von Factory-Outlet-Centern, Designer-Outlet-Centern und ähnlichen großflächigen Hersteller-Direktverkaufseinrichtungen	Für Veränderungen an Bestandsbetrieben, die nicht im Einklang mit Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 LEP HR stehen.	Zu prüfen bei der Planung <u>kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen</u> außerhalb von ZVB* mit zentrenrelevanten Sortimenten. Auch Einzelhandelseinrichtungen, die dem Annexhandel zuzurechnen sind, müssen dem Agglomerationsverbot entsprechen.**

* ZVB: Zentraler Versorgungsbereich. Informationen zu ZVB und deren Festlegung finden Sie in den Texten zur Orientierungshilfe.

** Die Entstehung oder Verfestigung einer Agglomeration ist anzunehmen, wenn die Entfernung zwischen Einzelhandelsgebäuden weniger als 150 m Luftlinie beträgt, und der Gesamtumfang der Verkaufsfläche im genannten Umkreis 800 m² überschreitet.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung