

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Otto-von-Guericke-Straße**

**WI 105**

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 22. Juli 2014 bis 21. August 2014

	<b>Schreiben von Oberthür &amp; Partner Immobilien- und Baurechtskanzlei Arnold-Heise-Straße 10, 20249 Hamburg, vom 18.08.2014</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
1	<p>Wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen des Herrn (<b>Name 1</b>), wohnhaft (<b>Adresse 1</b>), vertreten. Dieser ist Eigentümer der Grundstücke Otto-von-Guericke-Str. 1-3, Braunschweig. Ebenso vertreten wir die rechtlichen Interessen des Herrn (<b>Name 2, Adresse 2</b>), der ein Nießbrauchsrecht an den Grundstücken Otto-von-Guericke-Str. 1-3, Braunschweig hat. Auf uns ausgestellte, beglaubigte Vollmachten seien der Stellungnahme beigelegt.</p> <p>Namens und im Auftrage unserer Mandanten nehmen wir zum Bebauungsplanentwurf der Stadt Braunschweig WI 105 Otto-von-Guericke-Straße nach § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Grundstücke Otto-von-Guericke-Straße 1 und 3 liegen im Sondergebiet SO 3. Im Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 befinden sich möblierte Apartments. Im Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 3 befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der u.a. Teppiche, Tapeten, Gardinen u. ä. führt, ein Sportartikelgeschäft und ein Lebensmitteldiscounter.</p>
2	<p>Der Bebauungsplanentwurf WI 105 Otto-von-Guericke-Straße ist unter verschiedenen Aspekten rechtswidrig. So können einerseits die Neuordnungen zulässiger Sortimente von Einzelhandelsbetrieben für das Gebiet SO 3 keinen Bestand haben. Andererseits sind die vorgesehenen Festsetzungen für das Gebäude auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 1 fehlerhaft.</p> <p>Zunächst ist die Planung in der vorliegenden Form schon nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (I.). Zudem sind die Belange unseres Mandanten in der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt worden (II.).</p>	<p>Diese Aspekte werden im Folgenden weiter ausgeführt und behandelt.</p>
3	<p>I. Zunächst ist die Planung nicht erforderlich. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Neuordnung zulässiger Sortimente für das Gebiet (1.), als auch für die neue Bestandsschutzbestimmung über die Art der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks Otto-von-Guericke-Str. 1 (2.).</p>	<p>Diese Aspekte werden im Folgenden weiter ausgeführt und behandelt.</p>

4	<p>1. Die Planung ist hinsichtlich der Neuordnung der zulässigen Sortimente von Einzelhandelsbetrieben nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.</p>	<p>Diese Aspekte werden im Folgenden weiter ausgeführt und behandelt.</p>
5	<p>Nach den Vorgaben dieser Norm haben die Gemeinden und Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daraus ergibt sich, dass die Planungsbefugnis und Planungspflicht der Stadt oder der Gemeinde an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht weder eine Planungspflicht, noch eine Planungsbefugnis (vgl. Battis/Krautzberger/ Lühr, BauGB, Bd. 1, § 1 BauGB, Rdnr. 25).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Eine Planungsbefugnis liegt hier aber nicht vor. Als planerisches Ziel zur Neuordnung von Einzelhandel ist auf Seite 5 des Entwurfs der Planbegründung genannt, dass der Bebauungsplan WI 105 die gleichen Ziele verfolgen soll wie der Bebauungsplan WI 87 der letztlich wegen Abwägungsmängeln vom OVG Lüneburg am 18.04.2013 aufgehoben wurde. Mithin soll der hiesige Standort nach wie vor als Schwerpunkt für großflächigen Einzelhandel dauerhaft gesichert werden. Dabei ist zudem auch weiterhin planerisches Ziel, dass die zulässigen Einzelhandelsnutzungen an das derzeit geltende Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig angepasst wird. Dieses Ziel wird auch verfolgt, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf die Innenstadt, zu vermeiden.</p>	<p>Die Planungsziele für den Bebauungsplan WI 105 sind im Wesentlichen zutreffend wiedergegeben. Der Einwander macht nicht substantiell deutlich, warum eine Planungsbefugnis nicht vorliegen sollte. Im Gegenteil bestätigt er die städtischen Ziele, eine Anpassung der Einzelhandelsnutzungen an das mehrfach fortgeschriebene Zentrenkonzept Einzelhandel vorzunehmen.</p> <p>Das Zentrenkonzept Einzelhandel verfolgt folgende Ziele (s. „Fortschreibung 2000“, Einleitung):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Innenstadt Braunschweigs als Handelszentrum von Stadt und Region,</li> <li>• Sicherstellung des täglichen und periodischen Grundbedarfs der Bevölkerung,</li> <li>• Ausweisung von Entwicklungsschwerpunkten für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel.</li> </ul> <p>Es ist sowohl nach den regionalen Zielsetzungen als auch nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Braunschweig (Zentrenkonzept Einzelhandel) eine Sicherung des Plangebietes für den großflächigen Einzelhandel erforderlich. Dies bedeutet auch, dass die Flächen nicht durch andere, kleinteiligere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen, die an anderen Stellen im Stadtgebiet untergebracht werden können oder sollen.</p> <p>Seit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg vom 18. April 2013, das den Bebauungsplan WI 87 für unwirksam erklärte, sind Bauvorhaben im Plangebiet gemäß § 34 BauGB („Im Zusammenhang bebaute Ortsteile“) zu beurteilen. Diese Vorschriften des § 34 BauGB reichen für das Gebiet Otto-von-Guericke-Straße nicht aus, um negative städtebauliche Entwicklungen auszuschließen. Das Gebiet nimmt in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Braunschweig eine zu bedeutende Stellung ein, um die Entwicklung nur den jeweiligen Einzelfallprüfungen von Vorhaben zu überlassen. Es besteht gerade in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung</p>

		<p>einschließlich der Festlegung von Obergrenzen für Verkaufsflächen ein Planerfordernis, um den Standort dauerhaft mit seiner Funktion im Einzelhandelsgefüge der Stadt Braunschweig zu sichern und gleichzeitig verbindliche Vorgaben für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen zu machen.</p> <p>Im Zentrenkonzept Einzelhandel ist schon seit seiner ersten Fassung die Vorgabe und Absicht der Stadt Braunschweig enthalten, das kommunale Planungsrecht an die Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel anzupassen. Ziel dieser Anpassung ist der Ersatz von Einzelfallentscheidungen durch eine langfristig tragfähige städtische Bauleitplanung. Nur in einem Bebauungsplan kann ein verbindlicher, für alle Marktteilnehmer in Braunschweig nachvollziehbarer und langfristiger Rahmen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen festgelegt werden. Dieser Rahmen gilt für verschiedene zulässige Angebotssektoren und legt so Entwicklungsperspektiven fest, die über jeweils aktuelle Einzelvorhaben hinausgehen.</p> <p>Ohne verbindliches Planungsrecht fehlt eine solche eindeutige Leitlinie. Eine Einzelfallbetrachtung konkreter Vorhaben über auf das jeweilige Vorhaben zugeschnittene Gutachten ist hierzu nicht ausreichend. Solche Einzelhandelsgutachten betrachten immer nur die möglichen Auswirkungen des konkreten Projektes. Die Auswirkungen, die sich aus der Summe verschiedener, vor allem künftiger und noch nicht bekannter, Einzelhandelsprojekte ergeben, bleiben jedoch unbeachtet.</p> <p>Es kann nicht dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, Festlegungen zu den zulässigen Kern-, Rand- und Freisortimenten und deren Verkaufsflächengrößen zu treffen. Ohne eindeutige und verbindliche planungsrechtliche Vorgaben könnten bauordnungsrechtliche Vorgaben dem Vorwurf der „Willkür“ ausgesetzt werden; mit aufwändigen Beweiserhebungen im Baugenehmigungsverfahren sowie mit Widersprüchen und Klagen gegen Baugenehmigungen ist zu rechnen. Damit wäre das Ziel eines verbindlichen und verlässlichen Rahmens für den Braunschweiger Einzelhandel, der mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel beabsichtigt ist, verfehlt.</p> <p>Damit ist die Planung städtebaulich erforderlich und somit zulässig.</p>
7	Das verfolgte planerische Ziel, die Stärkung des Standortes, kann aber nicht umgesetzt werden, indem eine genaue Festsetzung zulässiger Sortimente getroffen wird.	Der Bebauungsplan verfolgt nicht das Ziel, den Standort Otto-von-Guericke-Straße zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, sondern ihn für den großflächigen Einzelhandel zu sichern und dabei gleichzeitig das Zentrenkonzept Einzelhandel umzusetzen. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf die Innenstadt, vermieden werden. Deshalb hat das Ziel der Sicherung des Standortes Otto-von-Guericke-Straße für den großflächigen Einzelhandel keinen Vorrang vor den anderen Zielen, sondern unterliegt der Abwägung.

<p>8</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen ist bestimmt, dass grundsätzlich nur 6 Angebotssektoren zulässig sind, nämlich Möbel und Einrichtungen, Gartenbedarf, Baubedarf, großteilige Sportgeräte Wohnwagen/Campingfahrzeuge sowie Kraftfahrzeuge und Zubehör.</p>	<p>Die Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange führt dazu, dass der zulässige Einzelhandel im Gebiet Otto-von-Guericke-Straße auf die 6 Angebotssektoren beschränkt wird, deren Kernsortimente gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als zentrenrelevant eingestuft werden.</p> <p>Mit diesen zulässigen Nutzungen sind weitgehende und ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Es ist gerade das Ziel dieses Bebauungsplanes, nicht jede Art von Einzelhandel zuzulassen, sondern hier den vorhandenen Schwerpunkt für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel zu sichern und den Rahmen für die Entwicklungsmöglichkeiten zu stecken. Sonstige Einzelhandelsangebote (zentrenrelevante Sortimente bzw. nicht großflächige Betriebe) sollen im Wesentlichen in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt und der Ortsteile angeboten werden.</p> <p>Eine solche Differenzierung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen entspricht einem üblichen stadtplanerischen Vorgehen. Es wird nicht verkannt, dass damit Teile aus dem denkbaren Spektrum möglicher Sortimente unterbunden werden. Allerdings wird an dieser Stelle die langfristige Stärkung der definierten zentralen Versorgungsbereiche höher gewichtet als die vollständige unbegrenzte wirtschaftliche Ausnutzung einzelner Grundstücke durch unkontrollierte Einzelhandelsnutzung. Es ist aber gleichzeitig nicht erkennbar, dass dem Standort – wie der Einwänder vorbringt – jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen wird.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan WI 105 gegenüber dem ursprünglich geltenden Bebauungsplan WI 11 mehr Angebotssektoren zulässt. Zuvor waren nur die Angebotssektoren „Bau, Garten, Camping“ sowie 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Einschränkungen zulässig. Gemäß Bebauungsplan WI 105 sind die sechs Angebotssektoren „Möbel und Einrichtungen“, „Gartenbedarf“, „Baubedarf“, „Großteilige Sportgeräte“, „Wohnwagen/Campingfahrzeuge“, Kraftfahrzeuge und Zubehör“ zulässig, jeweils mit ergänzenden Rand- und Freisortimenten. Zusätzlich wird der Angebotssektor „Kleintiere und Tierhaltung“ sowohl als großflächiger als auch als nicht-großflächiger Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen. Im Sondergebiet SO 3 ist darüber hinaus 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nur geringfügigen Einschränkungen zulässig.</p> <p>Auch auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage und der großzügigen erschlossenen Flächenangebote soll dieser Standort für großflächigen Einzelhandel vorgehalten werden und nicht durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, die an anderen Stellen in der Stadt angesiedelt werden können und sollen. So kann der Standort seiner Funktion im Stadtgefüge gerecht werden. Diese Funktion als „Entwicklungsschwerpunkt für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel“ ist im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig und im Regionalen Raumordnungspro-</p>
----------	--	--

		<p>gramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) vorgesehen. Gemäß RROP 2008 handelt es sich um einen regional bedeutsamen Entwicklungsschwerpunkt.</p>
<p>9</p>	<p>Eine weitere Einschränkung erfährt der hiernach zulässige Einzelhandel dadurch, dass ein weiterer Angebotsbereich des jeweiligen Sektors durch die Zuordnung als Randsortiment derart eingeschränkt wird, dass sich eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung vor diesem Hintergrund für die Einzelhändler nicht realisieren lässt bzw. dass die wirtschaftliche Rentabilität so unsicher ist, dass Einzelhändler von diesem Standort Abstand nehmen werden. Denn für die Einzelhändler ist insbesondere problematisch, dass die Randsortimente auf nur 5 % der Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Als Beispiel dafür, dass eine derartige Beschränkung der Randsortimente nicht wirtschaftlich ist und nicht sein kann, seien die Möbelmärkte genannt. Bei einem Fachdialog der großen Möbeleinzelhändler zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ im Jahre 2012, bei welchem u.a. ein Vertreter von der BBE Handelsberatung München, der Prokurist von Möbel Kröger, der Leiter der Expansionsabteilung in Deutschland bei XXXLutz, und der Ikea-Geschäftsführer Expansion und Facilities teilnahmen, stellten diese einhellig fest, dass aus ihrer Sicht eine zu starke Begrenzung der Randsortimente, egal ob zentrenrelevant oder nicht, für Einrichtungshäuser nicht akzeptabel seien, ganz einfach, weil die Sortimente zwingend zu den Möbeln dazugehörten. „Wir müssen im Blick haben, was der Endverbraucher bei uns erwartet. Dieser will Wohnlösungen und -ideen präsentiert bekommen. Deshalb zählen die Randsortimente einfach dazu“, so der Geschäftsführer der Expansionsabteilung von Ikea. Der Expansionsleiter von XXXLutz ist sogar der Meinung, dass die Beschränkungen in Baden-Württemberg (max. 350 m<sup>2</sup> für Randsortimente) nichts mehr mit freier Marktwirtschaft zu tun hätten. Auch die nur 800 m<sup>2</sup> (plus Teppiche und Leuchten), die XXXLutz ab Juni in Freiburg umsetzen wird, seien ein großes Risiko für den österreichischen Konzern: „Wir können nicht einschätzen, was uns dort erwartet. Denn der Kunde geht davon aus, dass er alles, was zum Thema Einrichten passt, bei uns findet.“ (möbel kultur 5/2012, S. 30).</p> <p>Auch bei Baumärkten stellt sich die Lage nicht anders dar.</p> <p>Mithin dürfte deutlich geworden sein, dass eine derartige Einschränkung der ohnehin</p>	<p>Der Bebauungsplan WI 105 lässt für jeden Angebotssektor bis zu 5 % der Verkaufsfläche für Randsortimente zu. Dabei handelt es sich um Warengruppen, die in Anlehnung an das Kernsortiment angeboten werden, aber gleichzeitig typische Angebote der Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt sind und damit zentrenrelevant sein können (z.B. Leuchten, Dekorationsgegenstände im Kernsortiment „Möbel“). Mit diesen Festsetzungen wird zum einen den Einzelhandelsbetrieben ermöglicht, in gewissem Umfang Sortimente anzubieten, die im Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen, was der Attraktivität des Marktes dient. Auf der anderen Seite wird sichergestellt, dass die genannten Warensortimente nur in einem untergeordneten Maß angeboten werden, um die Angebotsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen (vor allem der Innenstadt) nicht zu gefährden. Die Festsetzung entspricht den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (s. Fortschreibung 2000, Kap. 3, Seite 14).</p> <p>Ferner werden Freisortimente nur auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche zugelassen, wobei die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen sind (s. Nr. 10). Auch diese Festsetzung dient dem Ziel, die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche (vor allem der Innenstadt) zu stärken und entspricht ebenfalls den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (s. Fortschreibung 2000, Kap. 3, Seite 14).</p> <p>Alle Einzelhandelsbetriebe, die sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ansiedeln wollen, müssen diese Festsetzungen einhalten. Die Stadt Braunschweig verfolgt damit die Umsetzung ihrer planerischen Ziele für den Einzelhandel in Braunschweig. Die Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel und in der Innenstadt können sich auf diese Ziele einstellen und ihre Angebote daran ausrichten. Für die Kunden ist es leicht erkennbar, welche Angebote sie im Plangebiet z.B. in einem Möbelmarkt oder in einem Baumarkt erwarten können und welche Angebote es nur in der Innenstadt gibt. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe können keinen Anspruch darauf erheben, alles anbieten zu können, was möglicherweise dort gekauft werden würde.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, wenn Einzelhandelsbetriebe ein uneingeschränktes Sortiments- oder Größenangebot für sich in Anspruch nehmen wollen. So werden sie in die Lage versetzt, auch perspektivisch eine hohe Marktflexibilität zu sichern. Ein unbegrenztes Warenangebot auch für zentrenrelevante Sortimente lässt jedoch erwarten, dass solche Einrichtungen, die häufig allein durch ihre Größe eine hohe Anziehungskraft entfalten, den Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen abträglich sind und damit die den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesenen Funktionen insgesamt gefährden. Es</p>

	<p>nur 6 grundsätzlich zulässigen Angebotssektoren dazu führen wird, dass grundsätzlich interessierte Einzelhändler sich nicht in diesem Gebiet ansiedeln werden, weil die wirtschaftliche Rentabilität nicht sichergestellt ist.</p>	<p>sind in der Abwägung nicht nur die Interessen der Einzelhändler zu berücksichtigen, sondern vor allem auch das Interesse der Bevölkerung an einer verbrauchernahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) und die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dabei geht es nicht nur um die rein materielle Versorgung der Bevölkerung mit den benötigten Waren. Einzelhandelsbetriebe ziehen Kunden an. Damit werden die Bereiche mit Einzelhandelsangeboten auch attraktiv für andere Anbieter, z.B. von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, gesundheitlichen Versorgungsangeboten, Freizeiteinrichtungen und Gastronomiebetrieben. Durch diese Mischung entstehen lebendige zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt und Ortsteile). Die Stadt Braunschweig unterstützt diese Entwicklung mit erheblichen finanziellen Mitteln, z.B. für Platzgestaltungen und Begrünungen. Als Beispiele aus der Innenstadt seien hier die Neupflasterung der Fußgängerzonen, die Umbauten des Bankplatzes und des Friedrich-Wilhelm-Platzes genannt. In den Ortsteilen wurden z.B. der Nibelungenplatz und der Saarplatz umgestaltet. Dieses Zusammenspiel privater und öffentlicher Maßnahmen und Investitionen trägt erheblich zur Attraktivität der Stadt insgesamt und der Wohnquartiere bei und liegt deshalb in erheblichem öffentlichem Interesse.</p> <p>Es ist allerdings nicht erkennbar und vom Einwänder auch nicht nachprüfbar dargestellt, dass sich unter diesen für alle am Einzelhandel Beteiligten transparenten Bedingungen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb an diesem sehr gut etablierten Standort nicht wirtschaftlich führen lassen kann.</p>
<p>10</p>	<p>Hinzukommt, dass „Freisortimente“ auch nur sehr stark eingeschränkt zulässig sind. Denn in Ziffer 2.7 und Ziffer 2.8.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ist geregelt, dass Freisortimente mit einem nicht näher spezifischen Warensortiment auf 3% der Verkaufsfläche zulässig sein sollen, wobei in Ziffer 2.7 aber 36 verschiedene Sortimente aufgezählt sind, die dabei grundsätzlich unzulässig sind. Nach dieser Festsetzung ist bereits fraglich, welche Sortimente überhaupt noch unter die sogenannten Freisortimente fallen, so dass das Zugeständnis von „Freisortimenten“ bereits aufgrund der fehlenden Verwirklichungsperspektive nicht erforderlich ist. Zudem soll jedes einzelne Freisortiment nur 1% der Verkaufsfläche einnehmen dürfen.</p> <p>Da der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, dass in Ziffer 2.7 alle entsprechend dem „Zentrenkonzept Einzelhandel – Ergänzung 2010 – Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ zentrenrelevanten Warensortimente ohnehin ausgeschlossen sind, erschließt sich die genaue Begrenzung der Zulässigkeit von Freisortimenten auf ledig-</p>	<p>Der Bebauungsplan WI 105 verfolgt das städtebauliche Ziel, im Plangebiet großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen. Es geht dabei grundsätzlich um Sortimente, die aufgrund ihres Platzbedarfes, ihrer Sperrigkeit oder sonstiger Eigenschaften nicht zwingend in der Innenstadt verkauft werden müssen, wie z.B. größere Möbel. Dabei ist es nicht zwingend ein Kriterium, ob Waren vom Kunden per Privat-Pkw transportiert werden können oder sollen, da Fachgeschäfte in der Innenstadt die entsprechenden Waren auch zum Kunden nach Hause liefern. Die Zulassung von Randsortimenten, wie z.B. Leuchten, ist bereits ein Zugeständnis an den großflächigen Einzelhandel, um dessen Angebotsspektrum und damit die Marktattraktivität zu steigern, obwohl die klassischen Randsortimente überwiegend auch in der Innenstadt angeboten werden sollen und angeboten werden.</p> <p>Deshalb ist es umso bedeutsamer, dass in den großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstadt keine zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden. Diese zentrenrelevanten Sortimente sind im „Zentrenkonzept Einzelhandel – Ergänzung 2010 – Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ definiert („Braunschweiger Liste“). Das Konzept einschließlich der „Braunschweiger Liste“ wurde am 22. Juni 2010 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen. Der Verkauf dieser Sortimente wird über-</p>

	<p>lich 3% der Verkaufsfläche und die zusätzliche Beschränkung darauf, dass ein einzelnes Freisortiment lediglich auf 1% der Verkaufsfläche angesiedelt werden darf, nicht. Zur Begründung ist lediglich ausgeführt, dass so der untergeordnete Charakter des jeweiligen Freisortiments deutlich gemacht werden soll. Dieser Eindruck bliebe aber unzweifelhaft auch dann bestehen, wenn man für das Freisortiment einen etwas größeren Anteil der Verkaufsfläche zuließe. Beispielsweise insgesamt auf 5% der Verkaufsfläche, wobei das einzelne Freisortiment auf 2% der Verkaufsfläche zulässig sein könnte. Die Begrenzung auf 3% der Verkaufsfläche rechtfertigt sich mit der angeführten Argumentation jedenfalls nicht und schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Einzelhändler mithin in einer nicht erforderlichen Form ein.</p>	<p>wiegend den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt und Ortsteile) vorbehalten, um deren Einzelhandels- und Versorgungsfunktionen und die damit einhergehenden städtebaulichen Strukturen auf Dauer zu sichern.</p> <p>Es ist im Gegenzug keine zwingende Notwendigkeit erkennbar, diese zentrenrelevanten Sortimente in den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel außerhalb der Innenstadt zu veräußern. Die betroffenen Betriebe können sich auf diese Randbedingungen in Braunschweig einstellen und ihr Angebot entsprechend ausrichten.</p> <p>Die zugelassenen Freisortimente stehen also zwischen den zulässigen Randsortimenten, die noch einen Bezug zum Kernsortiment haben und den unzulässigen zentrenrelevanten Sortimenten. Es ist den Betrieben überlassen, festzustellen, ob sie Waren anbieten wollen, die nicht explizit ausgeschlossen sind. Mit den innerhalb der zulässigen Freisortimente ausgeschlossenen Warengruppen wird tatsächlich ein Spektrum möglicher Waren unterbunden. Aus der Vielfalt der Warenwelt verbleibt gleichwohl Raum für andere denkbare Sortimente. Der Bebauungsplan gibt nicht vor, um welche Waren es sich hierbei handeln muss.</p> <p>Die Beschränkung der Freisortimente auf 3 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes entspricht den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (s. „Fortschreibung 2000“, Kap. 3, Seite 14). Für das Plangebiet WI 105 ist kein städtebaulicher Grund erkennbar und vom Einwander auch nicht vorgebracht worden, der es erforderlich machen würde, von dieser Leitlinie abzuweichen.</p>
11	<p>Folglich sind Einzelhandelsbetrieben, die den Standort nachfragen, weitreichende Entwicklungsmöglichkeit genommen. Zwar ist mit Ziffer 5 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen zudem eine Ausnahme beim zulässigen Sortiment gemacht, jedoch nur in Bezug auf das Sortiment „Kleintiere und Tierhaltung“ sowie Serviceeinrichtungen. Gerade das Sortiment „Kleintiere und Tierhaltung“ ist aber nicht derart attraktiv, dass damit hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe bestünden. Dies gilt auch, weil Einzelhandelsbetriebe regelmäßig im Laufe der Zeit ihr vorhandenes Kern- oder Randsortiment anzupassen suchen, nicht aber ein gänzlich neues Sortiment hineinzunehmen. Aufgrund der genauen Definition der Sortimente ist dies künftig aber nicht mehr möglich. Die Möglichkeit des Angebots eines neuen Kernsortimentes „Kleintiere und Tierhaltung“ kann nicht notwendig werdenden Entwicklungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben dienen.</p>	<p>Das wesentliche Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Umsetzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel mit seiner ausbalancierten räumlichen Verteilung der Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet auf die unterschiedlichen Funktionsbereiche (Innenstadt, sonstige zentrale Versorgungsbereiche, Schwerpunkte für den großflächigen Einzelhandel). Als Konsequenz aus dieser städtebaulichen Zielsetzung müssen in bestimmten Bereichen Reglementierungen vorgenommen werden. Die Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel werden unter Abwägung mit den von der Stadt Braunschweig verfolgten städtebaulichen Zielen für die Innenstadt, die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche und die Schwerpunkte für großflächigen Einzelhandel getroffen.</p> <p>Sollten sich diese städtischen Zielsetzungen in der Zukunft ändern und diese Änderungen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Plangebiet haben, so wäre über ein Planerfordernis und die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern, zu entscheiden.</p> <p>Die Möglichkeit, zusätzlich zu den genannten sechs Angebotssektoren ausnahmsweise auch „Kleintiere und Tierhaltung“ anzubieten, ist lediglich ein ergänzendes Angebot im Nutzungsspektrum. Es handelt</p>

		<p>sich dabei um Waren, die auf Grund ihrer teilweisen Kleinteiligkeit auch in den zentralen Versorgungszentren bzw. in deren Randbereichen angeboten werden und von daher nicht von vornherein zu den „sperrigen Waren des langfristigen Bedarfs“ gehören, für die die Sondergebiete Einzelhandel zunächst vorgesehen sind. Da die Waren des Angebotssektors „Kleintiere und Tierhaltung“ in Braunschweig jedoch mittlerweile nicht mehr als zentrenrelevant einzustufen sind, werden sie im Bebauungsplan WI 105 nunmehr ausnahmsweise sowohl als großflächiger als auch als nicht großflächiger Betrieb zugelassen. Es handelt sich hierbei um eine spezielle Regelung für ein spezielles Warenangebot und nicht um die einzige Entwicklungsmöglichkeit, die der Bebauungsplan lässt.</p> <p>Das Sortiment „Kleintiere und Tierhaltung“ wird im Übrigen als nicht so dominant eingeschätzt, dass es für den gesamten Geltungsbereich als imageprägend angesehen wird, wie dies viel eher bei anderen Warengruppen, wie z.B. Unterhaltungselektronik, der Fall wäre.</p>
12	<p>Daraus folgt, dass damit gerechnet werden muss, dass Einzelhandelsbetriebe den Standort künftig nicht verstärkt nachfragen, wie es der Plangeber aber laut seiner Zielsetzung verfolgt. Damit entspricht das Planungsergebnis nicht dem Planungsziel, so dass die städtebauliche Erforderlichkeit auch nicht begründet ist.</p> <p>Auch muss damit gerechnet werden, dass vorhandene Einzelhändler dauerhaft den Standort aufgeben, da Modernisierungen oder Konzeptänderungen ihrer Betriebe unmöglich werden. Damit fehlt der Planung auch die Verwirklichungsperspektive. In einem solchen Fall ist sie jedoch nicht erforderlich. Denn mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans werden Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich garantierten Rechts auf Eigentum nach Art. 14 Abs. 1 GG geregelt. Fehlt eine hinreichende konkrete Verwirklichungsperspektive der Planung, besteht aber kein rechtfertigender Grund für die Einschränkung des Rechts auf Eigentum (vgl. Bayerischer VGH, Entscheidung vom 25.10.2005, Az: 25 N 04.642).</p>	<p>Es ist nicht das Ziel dieses Bebauungsplanes WI 105, dass das Plangebiet von Einzelhandelsbetrieben über die bereits heute vorhandene große Attraktivität hinaus „verstärkt nachgefragt“ werden soll. Vielmehr soll er - wie bisher - für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gesichert werden. In diesem Rahmen sollen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.</p> <p>Es ist nicht erkennbar und vom Einwänder auch nicht nachprüfbar dargestellt, dass sich unter den genannten für alle am Einzelhandel Beteiligten transparenten Bedingungen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht wirtschaftlich führen lassen kann und der Bebauungsplan deshalb nicht umgesetzt werden kann.</p> <p>Die in den Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen Einzelhandel vorzusehenden sechs Angebotssektoren sind im städtischen Einzelhandelskonzept niedergelegt. Eine beliebige Entwicklung des Standortes ist nicht das Ziel der Planung.</p> <p>Es ist richtig, dass sich die Strukturen im Einzelhandel kontinuierlich in einem Veränderungsprozess befinden. Dem kann ein Bebauungsplan als Satzung nicht stetig gerecht werden. Gleichwohl erscheint es gerechtfertigt, durch Bebauungsplan ein zulässiges Sortiment zu steuern, um so negative Effekte auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu verhindern. Der vollständige Verzicht auf Sortimentsbeschränkungen allein aufgrund der Tatsache, dass sich die Einzelhandelslandschaft verändert, wird dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche nicht gerecht. Soweit zukünftig eine gravierende Veränderung der Einzelhandelslandschaft stattfinden sollte, wäre über die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans separat zu entscheiden.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist jedoch keinesfalls erkennbar, dass der Einzelhandelsstandort Otto-von-Guericke-</p>



		<p>Straße nicht mehr nachgefragt sein könnte. Neben dem Bereich an der Hansestraße handelt es sich hierbei um einen der am besten erschlossenen, etabliertesten und attraktivsten Schwerpunkte für großflächigen Einzelhandel in Braunschweig und hat gemäß RROP 2008 eine regionale Bedeutung.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgrund der Planung andere Standorte nachfragen, da in Braunschweig keine Standorte für den großflächigen Einzelhandel ohne Beschränkungen der Sortimente zur Verfügung stehen. Im Gegenteil stellt die planerische Absicht, großflächige Einzelhandelsbetriebe an bestimmten Standorten zu konzentrieren, auch einen wirtschaftlichen Anreiz dar, da über die räumliche Bündelung auch „Fühlungsvorteile“ zu erwarten sind. Modernisierungen oder Konzeptänderungen sind zudem im Rahmen der Festsetzungen jederzeit möglich. Eine Entwicklung in eine beliebige Richtung ist hingegen nicht möglich, da dieses den städtebaulichen Zielen der Planung widerspricht.</p> <p>Dem Bebauungsplan WI 105 fehlt damit insgesamt keine Verwirklichungsperspektive; er ist zur Umsetzung der Ziele des vom Rat beschlossenen Zentrenkonzeptes Einzelhandel erforderlich und setzt die Ziele in angemessener Weise um. Es wird dabei nicht in unzulässiger Weise in das private Eigentum eingegriffen.</p>
13	<p>Darüber hinaus kann die Beschränkung der Rand- und Freisortimente nicht mit der Gleichbehandlung mit anderen Standorten begründet werden. Auf Seite 22 der Planbegründung ist zur Begründung aber ausgeführt, dass diese Beschränkungsregelungen genauso auch in anderen Bebauungsplänen übernommen wurden.</p> <p>Eine Gleichbehandlung mit anderen Standorten kommt aber nur dort in Betracht, wo auch gleiche Sachverhalte vorliegen, was etwa im Hinblick auf eine mögliche Zentrenschädlichkeit nicht angenommen werden kann. Dies zeigt bereits das Zentrenkonzept, das bei seinen Untersuchungen nach den einzelnen Standorten differenziert. Auch hängt die Zentrenschädlichkeit beispielsweise von der Größe der Einzelhandelsagglomeration, dem Angebot der angebotenen Waren sowie der Entfernung zum Zentrum ab. Eine Gleichsetzung aller Standorte in Braunschweig, in denen großflächiger Einzelhandel vorhanden ist, kommt daher nicht in Betracht. Vielmehr ist nach dem jeweiligen Standort zu untersuchen, ob und wenn ja bei welchem Einzelhandel eine Begrenzung des Sortiments zum Schutz des Zentrums notwendig ist.</p>	<p>An der genannten Stelle auf Seite 22 der Begründung wird aufgeführt, dass die Festsetzungen zum Umfang von Rand- und Freisortimenten (5 % bzw. 3 % der Verkaufsfläche) den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entspricht und auch in anderen Bebauungsplänen für großflächigen Einzelhandel getroffen wurde. Zu diesen Leitlinien gehören z.B. die zulässigen Angebotssektoren und Warensortimente, die als zentrenrelevant bzw. als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden und die grundsätzliche Aufteilung in Kern-, Rand- und Freisortimente mit Prozentanteilen für Rand- und Freisortimente (s. „Fortschreibung 2000“, Kap. 3, S. 14).</p> <p>Damit wird verdeutlicht, dass die Beschränkung auf 5% und 3 % der Verkaufsfläche keine willkürlich getroffene Festsetzung dieses Bebauungsplanes WI 105 ist, sondern einem langfristig stadtweit angelegten und für alle am Einzelhandel in Braunschweig Beteiligten transparenten Planungshandeln der Stadt Braunschweig entstammt.</p> <p>Im Rahmen jedes Bebauungsplanverfahrens wird das Plangebiet grundsätzlich daraufhin untersucht, ob Gründe für Abweichungen vom „Regelkanon“ bestehen. Sofern solche Gründe vorliegen, treffen die Bebauungspläne hierfür auch spezielle Regelungen.</p> <p>Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen</p>

		<p>städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Bei dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig handelt es sich um ein solches zu berücksichtigendes Entwicklungskonzept. Sofern keine konkreten Sachverhalte in einem Plangebiet bestehen, die ein Abweichen von dieser Leitlinie erfordern, kann die Leitlinie im Bebauungsplan umgesetzt werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall liegen keine Gründe für Abweichungen von den generellen Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel und dem daraus entwickelten „Regelkanon“ für Festsetzungen vor und werden vom Einwänder auch nicht vorgebracht. Die Definitionen von Kernsortimenten, Rand- und Freisortimenten ist dringend erforderlich, da es sich gezeigt hat, dass ohne solche Definitionen die Gefahr besteht, dass zulässige Betriebe ihr Sortiment unzulässig ausweiten. So liefen z.B. über mehrere Jahre Widerspruchs- und Klageverfahren des Einwänders gegen Baugenehmigungen der Stadt Braunschweig, in welchen auf Basis des ursprünglich geltenden Bebauungsplanes WI 11 die nur sehr allgemein gehaltenen zulässigen Warensortimente („Bau, Garten, Camping“) näher definiert wurden. Diese Verfahren belegen die Notwendigkeit, im Rahmen der Bauleitplanung hier Klarheit zu schaffen.</p>
14	<p>Die starre Umsetzung der Braunschweiger Liste rechtfertigt sich nicht.</p>	<p>Die „Braunschweiger Liste“ wurde im Juni 2010 vom Rat der Stadt Braunschweig im Zusammenhang mit dem „Zentrenkonzept Einzelhandel – Ergänzung 2010 – Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche“ beschlossen. Die Liste basiert auf den Verhältnissen des Einzelhandels in der Stadt Braunschweig und differenziert zwischen „zentrenrelevant“ (bezogen auf die Innenstadt oder auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen) und „nicht-zentrenrelevant“. Damit hat sich die Stadt Braunschweig an den besonderen Gegebenheiten des Stadtgebietes ausgerichtet und die Sortimentsbeschränkung auf die spezifischen Eigenarten des Braunschweiger Stadtgebietes abgestellt. Es ist anhand der Liste eine konkrete Abgrenzung der zulässigen von den unzulässigen Sortimenten möglich. Es ist der Phantasie der Gewerbetreibenden überlassen, ein interessantes „Freisortiment“ zusammenzustellen, das nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehört und trotzdem für Kunden des Kernsortiments von Interesse ist.</p> <p>Wie unter Nr. 13 weiter ausgeführt, wird die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel als von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept in der Planung berücksichtigt, sofern keine besonderen Umstände des Einzelfalls ein Abweichen erfordern. Besondere Umstände für ein Abweichen sind hier nicht erkennbar.</p>
15	<p>Ebenso ist zu beachten, dass auch das Ziel der Stärkung des Zentrums sachliche Rechtfertigungsgrenzen hat. So hat das OVG Mecklenburg-Vorpommern mit seiner Entscheidung vom 24.11.2010 (Az: 3 K 27/08) darauf hingewiesen, dass die</p>	<p>Das zitierte Urteil erfasst nicht die Ziele des Bebauungsplanes WI 105. In dem zitierten Urteil ging es um einen Bebauungsplan, dem zwei Listen mit einer jeweils abschließenden Aufzählung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Waren zugrunde lagen. Das führte dazu, dass nicht aufgeführte Wa-</p>

	<p>städtebauliche Anforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB dort endet, wo kein Bedarf an der Planung besteht. Entsprechend sei die Begrenzung von Einzelhandel zum Schutz der Zentren dort nicht notwendig, wo Einzelhandel, der ausgeschlossen werden soll, gerade nicht im Zentrum selbst angesiedelt werden soll. Wörtlich führte das Gericht aus:  <i>„Wird als Ziel die Stärkung des Zentrums verfolgt, so hat dies gleichwohl sachliche Rechtfertigungsgrenzen. Planungsbefugnisse weist § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB den Gemeinden nur zu, „sobald und soweit“ die konkretisierte Planung für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Festsetzungen, die nicht oder nicht vollständig der Realisierung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen dienen, sind deshalb auch nicht erforderlich. Die Gemeinde muss sich daher im Hinblick auf die von ihr selbst formulierten städtebaulichen Zielsetzungen konsistent verhalten. Ein (allein) durch das Ziel der Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentren begründeter Einzelhandelsausschluss kann deshalb nicht weiter gehen, als eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Zentren überhaupt in Betracht kommt ...“</i></p>	<p>ren weder in der Innenstadt noch im übrigen Stadtgebiet angeboten werden durften.</p> <p>Der Einzelhandel, der im Bebauungsplan WI 105 nicht zugelassen wird, soll gerade nicht in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt und der Ortsteile ausgeschlossen sein, sondern dort im Wesentlichen untergebracht werden. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet für nicht-zentrenrelevanten nicht-großflächigen Einzelhandel weitere Ansiedlungsmöglichkeiten, z.B. in Mischgebieten, im Nahbereich des Wilhelminischen Ringes etc.</p> <p>Planungsziel des Bebauungsplanes WI 105 ist die Ausweisung eines Entwicklungsschwerpunktes für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel. Solche Betriebe benötigen große Flächen mit guter Verkehrsanbindung. Das hohe Verkehrsaufkommen sowie die intensive Parkplatznutzung dürfen dabei keine Wohnbebauung stören. Flächen, die für diese Nutzungen geeignet sind und die erforderlichen Bedingungen erfüllen, sind im Stadtgebiet kaum noch zu finden. Umso wichtiger ist es daher, den etablierten Standort Otto-von Guericke-Straße für diese Nutzung auf Dauer zu sichern. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen durch sonstige Nutzungen, die an anderen Stellen im Stadtgebiet untergebracht werden sollen bzw. können (z.B. Gewerbe, kleinflächiger Einzelhandel, zentrenrelevanter Einzelhandel) ist nicht mit einer positiven städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Bebauungsplan WI 105 schließt auch nicht Einzelhandel grundsätzlich aus; der Einzelhandel wird lediglich reguliert; die zulässige Nutzung erhält einen Rahmen.</p>
16	<p>Aufgrund dessen wäre es erforderlich gewesen, zu prüfen, ob wirklich alle als Rand- oder Freisortimente beschränkten Waren überhaupt in der Innenstadt angesiedelt sind bzw. ob eine solche Ansiedlung anzustreben ist.</p>	<p>Die Stadt Braunschweig hat im Verhältnis zur Zahl der Einwohner eine sehr große Innenstadt. Es gibt immer wieder Wechsel in der Einzelhandelslandschaft durch Aufgaben, Verlagerungen, Neuansiedlungen von Betrieben, so dass nicht von einem statischen Angebot gesprochen werden kann. Leerstände von gut gelegenen Ladenlokalen zeigen die Reserven auf, die zur Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente geeignet sind. Deshalb ist es weder erforderlich noch zweckmäßig, in Braunschweig eine konkrete Bestandsaufnahme von innerstädtischen Ladenlokalen zu einem beschränkten Zeitpunkt als Grundlage für die Festsetzungen in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu verwenden. Die städtebauliche Planung muss sich an den jeweiligen mittel- und langfristigen Zielvorstellungen für die einzelnen Stadtquartiere orientieren und nicht danach, ob diese zum Zeitpunkt der Planung in jedem Punkt erfüllt sind oder nicht. Deshalb kommt es nicht darauf an, ob ein bestimmtes Warensortiment welches nach den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel in der Innenstadt oder in anderen zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden soll, dort zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes WI 105 tatsächlich angeboten wird.</p>
17	<p>Dass dies im Einzelfall aber nicht geschehen ist, zeigt sich insbesondere am Angebotssektor „Kraftfahrzeuge und Zubehör“,</p>	<p>Grundsätzlich sollen nicht nur die im engeren Sinne zentrenrelevanten Warensortimente („Braunschweiger Liste“) in der Innenstadt und den anderen zentra-</p>

	<p>in dem im Kernsortiment nur Kraftfahrzeuge und Fahrzeugteile zugelassen sind und z.B. Motorsportbekleidung wie Schutzanzüge und Helme nur als Randsortiment zulässig sein sollen. Dass eine derartige Beschränkung nicht erforderlich ist, ergibt sich bereits aus dem Zentrenkonzept, so dass in diesem Fall der Ausschluss – auch bereits ohne Einzelfalluntersuchung – im Hinblick auf das Konzept nicht gerechtfertigt ist. Denn in dem „Zentrenkonzept Einzelhandel – Ergänzung 2010 – Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ ist auf Seite 19 ausgeführt:</p> <p><i>„Innerhalb der Branche KFZ-Einzelhandel hat sich seit etlichen Jahren ein Typus Motorrad-Fachhandel herausgebildet, der ein breites Sortiment spezifischer Motorrad-Artikel anbietet (u.a. Motorradzubehör, -ersatzteile, -helme, -schutzbekleidung, motorradspezifische Freizeitbekleidung, Gepäcklösungen). Die in Braunschweig vertretenen vier Fachgeschäfte dieser Art befinden sich allesamt in peripheren Lagen der Stadt. Aufgrund der Verteilung im Stadtgebiet und der eindeutigen Sortimentsschwerpunkte außerhalb der als zentrenrelevant definierten Sortimente sind von daher keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt zu erwarten.“</i></p> <p>Eine Sportbekleidung für den Motorsport aus dem Kernsortiment herauszunehmen rechtfertigt sich mithin nicht, da es einen solchen Einzelhandel in den Zentren nicht gibt.</p>	<p>len Versorgungsbereichen angesiedelt werden, sondern es sollen dort auch alle anderen Waren angeboten werden dürfen. Je vielfältiger das Angebot, desto attraktiver und lebensfähiger können die zentralen Versorgungszentren sein.</p> <p>Bei dem Zitat aus dem Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche geht es um die Begründung, warum der Motorrad-Fachhandel nicht als zentrenrelevant eingestuft und deshalb nicht in die „Braunschweiger Liste“ aufgenommen wurde.</p> <p>Bei dem hier von dem Einwander genannten Motorradfachhandel handelt sich um nicht-großflächigen Einzelhandel. Es kann sich deshalb nicht nur in den zentralen Versorgungsbereichen, sondern auch in anderen Bereichen des Stadtgebietes (z.B. an Hauptverkehrsstraßen) ansiedeln. Es gibt keine Notwendigkeit, dafür die Flächen im Stadtgebiet, die für den großflächigen Einzelhandel reserviert werden sollen, in Anspruch zu nehmen.</p>
18	<p>Festzuhalten ist mithin, dass die geplanten Beschränkungen der Sortimente in der vorliegenden Form nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind.</p>	<p>Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption einer Gemeinde. Dazu gehört auch ein Einzelhandelskonzept, mit dem eine Gemeinde das Ziel der Stärkung des Zentrums und der Nebenzentren für das gesamte Gemeindegebiet ordnet und verfolgt.</p> <p>Das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig befasst sich unter anderem auch und gerade mit den Entwicklungsschwerpunkten für großflächigen Einzelhandel, zu dem der Bereich des Bebauungsplanes WI 105 gehört. Der Bebauungsplan WI 105 übernimmt in Anlehnung an das Zentrenkonzept Einzelhandel die Definition der jeweils zulässigen Sortimente. Dabei wird darauf geachtet, dass die vorgenommene Sortimentsbeschränkung nicht so weit geht, dass „lebensfähige“ Einzelhandelsbetriebe nicht mehr möglich sind. Ein weitgehender Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente ist vertretbar, um für die Zukunft Schädigungen der Gesamtstruktur des Einzelhandels in Braunschweig auszuschließen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 105 zu den zulässigen Kern-, Rand- und Freisortimenten sind erforderlich, um die Zielsetzungen der Stadt</p>

		<p>Braunschweig für den Einzelhandel und die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet umzusetzen.</p> <p>Die Festsetzungen sind auch ausreichend bestimmt.</p>
19	<p>2. Der Bebauungsplan ist in der derzeitigen Form auch insofern nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, als er mit der Ziffer 5.4 und 5.5 der textlichen Festsetzungen für das Bestandsgebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 Änderungen und Erneuerungen im Rahmen der genehmigten Nutzung als Büronutzung für ausnahmsweise zulässig erklärt, mithin für die Büronutzung einen erweiterten Bestandsschutz festschreibt, und darüber hinaus ausnahmsweise nur den Betrieb eines Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässt.</p> <p>Insofern liegt eine nicht verwirklichungsfähige Planung vor, der mithin die Erforderlichkeit fehlt.</p>	<p>Auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 1 befindet sich ein 12-geschossiges Wohngebäude, welches im Jahr 1973 als Bürogebäude genehmigt wurde. Planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung war der damals geltende Bebauungsplan WI 6 aus dem Jahr 1969, der hier ein Gewerbegebiet festsetzte.</p> <p>Hier wird eine bauordnungsrechtlich nicht genehmigte Wohnnutzung ausgeübt (möblierte Apartments). Diese Wohnnutzung war zu keinem Zeitpunkt genehmigt oder genehmigungsfähig (Bebauungsplan WI 6/1969: Gewerbegebiet, Bebauungsplan WI 11/1982: Sondergebiet). Auch die genehmigte Büronutzung widerspricht dem heutigen Planungsziel „Großflächiger Einzelhandel“ für diesen Bereich. Da es sich jedoch um einen erheblichen baulichen Bestand handelt, wird die Büronutzung ausnahmsweise weiter zugelassen. Ferner wird eine Umnutzung in einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugelassen, um im Interesse des Eigentümers/ des Nießbrauchsberechtigten eine weitere Nutzung für das Gebäude zu ermöglichen.</p>
20	<p>Eine Bebauungsplanung ist, wie oben bereits dargelegt, u.a. dann nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 wenn ihrer Verwirklichung nachhaltige rechtliche oder tatsächliche Gründe entgegenstehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 24.10.1990 – 4NB 29.90; BVerwG, Beschl. v. 25.08.1997 – 4 BN 4.97; BVerwG, Beschl. v. 28.01.1999 – 4 CN 5.98). Das beruht darauf, dass der Bebauungsplan immanent auf Verwirklichung einer ihm enthaltenden Festsetzung angelegt ist; die Bebauungsplanfestsetzungen müssen also vollziehbar sein (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, 95. Ergz. Lfg. 2010, § 1 Rdnr. 32).</p>	<p>Dem Bebauungsplan fehlt es nicht an einer Verwirklichungsperspektive (s. Nr. 21).</p>
21	<p>Denn mit Ziffer 5.4 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen ist vorgesehen, dass für eine Büronutzung ein erweiterter Bestandsschutz besteht, die, wie der Stadt Braunschweig ausweislich der Planbegründung auf Seite 32 bekannt ist, dort tatsächlich aber nicht ausgeübt wird. Entsprechend geht die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz ins Leere. Denn wie der Stadt Braunschweig schon seit langem bekannt ist, dient das vorhandene Gebäude als Boardinghouse. Diese Nutzung ist von der Rechtsprechung als Wohnnutzung einzuordnen, so dass der in den Ziffern 5.4. und 5.5 der textlichen Festsetzungen geplante erweiterte Bestandsschutz für eine Büronutzung sowie des Beherbergungsgewerbes ins Leere</p>	<p>Eine Wohnnutzung in diesem Gebäude war zu keinem Zeitpunkt genehmigt oder genehmigungsfähig. Sie soll auch nicht zugelassen werden, da sie städtebaulich nicht verträglich ist.</p> <p>Das Gebäude liegt in städtebaulich völlig isolierter Lage weitab von jeglicher anderer Wohnbebauung. Es ist umgeben von Hauptverkehrsstraßen, Gewerbe- und Sondergebieten. Es befindet sich in isolierter rückwärtiger Lage auf dem Grundstück eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Es ist mit Kfz nur über dessen Betriebsgelände erreichbar. Somit fügt es sich in die umgebenden Nutzungen in keiner Weise ein. Das Gebäude ist ferner hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Im Falle einer Nutzung als Beherbergungsbetrieb oder Wohngebäude ist für die Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71–</p>

	<p>geht, weil es eine solche Nutzung bereits nicht gibt.</p>	<p>75 dB(A) auszugehen (Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Eine Wohnnutzung ist mit einer solchen hohen Lärmbelastung nicht vereinbar. Für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes hingegen, in welchem die Nutzer sich nur zeitlich befristet aufhalten, ist ein solcher Außenlärmpegel gerade noch hinnehmbar. Die genannte Lärmbelastung bezieht sich nur auf den Verkehrslärm (Theodor-Heuss-Straße, Otto-von-Guericke-Straße, Bahnstrecken). Das Gebäude ist zusätzlich gewerblichem Lärm ausgesetzt. Zum einen sind hier der Anlieferverkehr, Kundenverkehr und der Verkehr der Tankstelle auf den angrenzenden Grundstücken zu berücksichtigen. Zum anderen ist das nördlich angrenzende Gewerbegebiet zwischen Fabrikstraße und Theodor-Heuss-Straße in die Betrachtung einzubeziehen. Für diesen Bereich wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der das Gewerbegebiet dauerhaft sichert „Fabrikstraße-Süd“, WI 88, Rechtskraft 2013). Auf Basis eines Schallgutachtens wurde ermittelt, welche Lärmemissionen von diesem Gelände ohne Berücksichtigung einer Wohnnutzung im Bereich Otto-von-Guericke-Straße auszugehen dürfen (Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln). Planerisches Ziel ist dabei gewesen, möglichst hohe flächenbezogene Schalleistungspegel zuzulassen, um die Betriebe in ihrer Entwicklung nicht zu beschränken.</p> <p>Der Bestandsschutz gilt nur für eine genehmigte Nutzung. Ein Anspruch auf Bestandsschutz für eine nicht genehmigte und nicht genehmigungsfähige Nutzung besteht nicht. Deshalb bedarf es einer besonderen Berücksichtigung eines besonderen Bestandsschutzes in der Abwägung nicht.</p> <p>Die Verwaltung beabsichtigt, die Aufgabe der Wohnnutzung im Laufe eines längeren Prozesses stattfinden zu lassen, so dass es möglichst keiner Kündigungen bedarf. Es wurde und wird ein Einvernehmen mit dem Eigentümer/ Nießbrauchsberechtigten dahingehend angestrebt, dass Wohnungen, die vom Mieter gekündigt wurden, nicht mehr neu als Wohnung vermietet werden sollen. Der Eigentümer/ Nießbrauchsberechtigte hat bisher eine Mitwirkung in diesem Sinne abgelehnt. Die Verwaltung führt nun einen regelmäßigen Abgleich mit dem Melderegister durch. Sollte dabei festgestellt werden, dass sich Personen dort mit Haupt- oder Nebenwohnsitz neu anmelden, wird eine bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung ausgesprochen.</p>
22	<p>Die Normierung der Zulässigkeit einer Büronutzung und ausnahmsweise eines Beherbergungsbetriebes geht demnach an der Sicherung des vorhandenen Bestandes, der der Stadt Braunschweig seit Jahrzehnten bekannt ist, vorbei. So hat die Stadt Braunschweig beispielsweise mit Datum vom 25.04.1984 (Gz: 63.92-R-0902/84) eine Werbeanlage genehmigt, mit der die Vermietung des Objektes als Wohneinheiten beworben wurde. Auf dem Schild sollte stehen:</p>	<p>Es ist ausdrückliches Planungsziel, den vorhandenen, ungenehmigten Bestand der Wohnnutzung <u>nicht</u> zu sichern.</p> <p>Werden Werbeanlagen beantragt, so wird durch die städtische Bauaufsicht nicht geprüft, ob die zu bewerbende Hauptnutzung genehmigt wurde oder nicht. Es wird lediglich geprüft, ob die Werbeanlagen den Anforderungen an solche Anlagen genügt (z.B. den Verkehr nicht behindert).</p> <p>Es ist Pflicht eines Grundstückseigentümers, für sei-</p>

	<p>„Haus Th. Heuss USA Studios Luxus möbliert zu vermieten, Otto v. Guericke-Str. 1“.</p>	<p>ne baulichen Anlagen Baugenehmigungen oder Anträge auf Genehmigung einer Nutzungsänderung zu stellen. Ein solcher Antrag auf Genehmigung einer Nutzungsänderung zum „Wohnen“ ist jedoch nie gestellt worden und wäre zu keinem Zeitpunkt genehmigungsfähig gewesen.</p>
23	<p>Darüber hinaus ist das Gebäude für eine komplette Büronutzung nicht geeignet. 70 der Einheiten sind allein ca. 35 m<sup>2</sup>/Einheit groß. Von Büronutzern wurden diese in der Vergangenheit nicht nachgefragt. Lediglich zwei Büroflächen von ca. 90 m<sup>2</sup> und ca. 150 m<sup>2</sup> sind vorhanden. Auch wäre die Umnutzung des Gebäudes in einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes nach seiner bisherigen Ausstattung nicht möglich. Es müssten Umbaumaßnahmen stattfinden, die derart weit reichen würden, dass der am Grundstück Berechtigte hiervon absehen müsste. Mithin steht dieser Festsetzung (<i>Wort fehlt</i>) entgegen und macht diese mithin nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, weil sie auch einfach tatsächlich nicht realisierbar sind.</p>	<p>Aufgrund der baulichen Struktur des Gebäudes ist eine Änderung der heutigen nicht genehmigten Wohnnutzung in Büronutzung oder Beherbergungsgewerbe grundsätzlich möglich. In die ursprünglich für eine Büronutzung vorgesehenen Einheiten zwischen 36 m<sup>2</sup> und 52 m<sup>2</sup> wurden kleine Küchen und Nasszellen eingebaut. Die bauliche Grundstruktur wurde jedoch beibehalten. Sie besteht aus voneinander unabhängigen kleinen Einheiten, die je Etage von einem gemeinsamen Flur erschlossen werden. Solche Angebote sind heutzutage in Büroeinheiten zum einen nicht unüblich, zum anderen wäre auch im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen ein Rückbau möglich. Somit würde eine Umnutzung als Bürogebäude im Rahmen der bauordnungsrechtlich erteilten Genehmigung durchaus mit den vorhandenen baulichen Verhältnissen vereinbar sein.</p> <p>Einer Verwirklichung der genehmigten und zulässigen Nutzung steht auch nicht entgegen, dass damit möglicherweise Umbaukosten verbunden sind. Diese Folgekosten wären nur durch die ausgeübte unzulässige Nutzung bedingt und von daher vom Eigentümer/Nießbrauchsberechtigten hinzunehmen.</p> <p>Die Zulassung der Nutzung als Beherbergungsbetrieb ist eine zusätzliche Möglichkeit für den Eigentümer, seine Immobilie bau- und planungsrechtskonform zu nutzen.</p> <p>Das Gebäude ist von seiner baulichen Grundstruktur her als Beherbergungsbetrieb (Hotel, Pension, Ferienwohnung o. ä.) geeignet: Wie oben beschrieben, gehen je Etage von einem Flur Zugänge zu den selbstständigen Einheiten ab. Diese sind unabhängig voneinander zu erreichen. Die Ausstattung mit Bädern ist generell für diese Nutzung geeignet. Die Ausstattung mit kleinen Küchen ist im Beherbergungsgewerbe nicht unüblich bzw. könnte auch im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen zurückgebaut werden. Im Erdgeschoss ließe sich die erforderliche Rezeption unterbringen. Somit ist auch eine Umnutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes von der baulichen Struktur her umsetzbar.</p> <p>Insgesamt kann festgestellt werden, dass es nicht an einer Verwirklichungsperspektive für den Bebauungsplan fehlt.</p>
24	<p>Daraus folgt, dass weder die bestandschützende Festsetzung greift, noch die ausnahmsweise zulässige Nutzung umsetzbar ist. Der Planung fehlt auch unter diesem Aspekt die Verwirklichungsperspektive.</p>	<p>Die Nutzung des Gebäudes entsprechend der zulässigen Nutzungen ist grundsätzlich möglich. Eine Wohnnutzung kann aus den oben genannten Gründen planungsrechtlich nicht zugelassen werden. Aus der jahrelangen bau- und planungsrechtswidrigen Nutzung des Bürogebäudes als Wohngebäude können keine Ansprüche auf eine Legalisierung abgeleitet werden.</p>

		<p>Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Bürogebäude und Beherbergungsbetrieb grundsätzlich mit der baulichen Struktur des Gebäudes vereinbar sind, fehlt dem Bebauungsplan nicht die Verwirklichungsperspektive.</p>
25	<p>II. Weiterhin leidet Bebauungsplan-Entwurf an Abwägungsmängeln, die ihn rechtsunwirksam machen, sollte er in der heutigen Form erlassen werden. Denn es ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes WI 105 in unzureichender Weise auf die betroffenen privaten Belange unserer Mandanten eingegangen worden (1.). Auch ist gegen den allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen (2.).</p>	<p>Die privaten Belange der Eigentümer bzw. der Nießbrauchsberechtigten von Grundstücken im Plangebiet werden im Rahmen der Planung umfassend gewürdigt und mit den öffentlichen Belangen sowie den privaten Belangen anderer (Einzelhandels- und sonstiger)- Betriebe abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.</p>
26	<p>1. Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung. Es ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips. Die Beachtung des Abwägungsgebots ist grundsätzlich Wirksamkeitsvoraussetzung für einen jeden Bauleitplan. Dem Abwägungsgebot kommt insgesamt dadurch eine zentrale Aufgabe zu, dass der Bebauungsplan eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG trifft und die Abwägung die öffentlichen und privaten Belange mit denen der betroffenen Eigentümer zu einem gerechten Ausgleich zu bringen hat (vgl. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 95. Erg. Lfg., § 1 Rdnr. 179). Eine den rechtsstaatlichen Grundsätzen genügende Bauleitplanung kann nur auf der Grundlage entsprechender Gesetze privates Eigentum neu bewerten und ggf. auch in verfassungsrechtlich geschützte Rechte eingreifen. In der Bauleitplanung konkretisiert daher die den Gesetzgeber zukommende Inhalts- und Schrankenbestimmung, die in der gemeindlichen Planungsentscheidung ihre Umsetzung findet. Aufgrund dieser Eingriffs-, Gestaltungs-, und Bewertungsbefugnisse bedarf die Bauleitplanung aber wie jede andere staatliche Entscheidung einer besonderen verfassungsrechtlichen Legitimation, die durch das Abwägungsgebot vermittelt wird. Die Abwägung bildet mithin den eigentlichen Kern der Entscheidung.  Im Abwägungsverfahren sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welche Belange dabei bevorzugt und welche Belange dementsprechend zurückgestellt werden, ist Gegenstand der Abwägung</p>	<p>Die grundgesetzlich gesicherte Eigentumsgarantie wurde in die Abwägung eingestellt. Diese Eigentumsgarantie ist jedoch durch gesetzliche Regelungen, wie z.B. das Baugesetzbuch, beschränkt. Ein Bebauungsplan kann als Satzung die freie Verfügbarkeit über das Eigentum einschränken.</p> <p>Es wird nicht bestritten, dass die Belange privater Eigentümer mit dem ihnen zustehenden Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Die Berücksichtigung privater Belange bedeutet jedoch keinesfalls, dass diese regelmäßig Vorrang vor anderen, insbesondere vor öffentlichen Belangen, besitzen.</p>



	<p>und wird nicht vom Gesetz abstrakt vorgegeben. Den öffentlichen Belangen kommt dabei weder insgesamt noch im Einzelnen wegen einem etwaigen besonderem Gewicht ein Vorrang zu. Für jede Bauleitplanung ist vielmehr die jeweils objektive Gewichtung aller von der Planung berührten Belange zu ermitteln (vgl. BVerwGE 34, 301/309; BVerwGE 45, 309/325 f.; BVerwGE 47, 144/148).</p> <p>Besondere Gewichtungen können sich aber auch aus verfassungsrechtlichen Rechtspositionen ergeben, wenngleich das Eigentum nicht generell Vorrang vor anderen Belangen genießt, hat die Rechtsprechung wiederholt betont, dass das Eigentum bei der planerischen Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen sei. So heißt es im Urteil des BVerwG vom 16.03.2006 (Az.: 4 A 1075.04): „Dem Eigentum kommt in der Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen ein besonderes Gewicht zu.“</p>	
27	<p>Eine gerechte Abwägung der hier betroffenen privaten Eigentumsinteressen gegenüber den öffentlichen Belangen ist nicht ersichtlich.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine ausgiebige Würdigung der privaten Belange der betroffenen Eigentümer und Betriebsinhaber vorgenommen worden. Diese Belange sind an den entsprechenden Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet worden.</p> <p>Es wird nicht behauptet, dass das Zentrenkonzept Einzelhandel zwangsläufig gegenüber betroffenen privaten Belangen überwiegt. Es wird an dieser Stelle auch nicht als bindende Vorwegentscheidung interpretiert.</p> <p>Es ist unbestritten, dass Leitlinien eines Zentrenkonzeptes oder eines anderen planerischen Konzeptes der Gemeinde zu Gunsten von privaten Belangen im Rahmen der Abwägung auch zurückgestellt werden dürfen. Im vorliegenden Fall wird aber die über das Zentrenkonzept Einzelhandel zunächst informell gesteuerte gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung als bedeutender angesehen als die vollständige Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Es erscheint hier gerechtfertigt, den Standort durch den Bebauungsplan WI 105 in seiner zukünftigen Entwicklung so zu definieren, dass negative Auswirkungen auf das Zentrum und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die privaten Belange des Eigentümers/ des Nießbrauchsberechtigten sind vor allem dadurch ausreichend berücksichtigt, dass zum einen gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht (Bebauungsplan WI 11) mehr Angebotssektoren für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zugelassen werden und dass zum anderen die gemäß Bebauungsplan WI 11 zulässigen 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten im Wesentlichen</p>

		<p>weiterhin zulässig bleiben. Die Zulassung der 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für „sonstigen Einzelhandel“ bedeutet eine besondere Berücksichtigung der Umstände des konkreten Einzelfalls im Sondergebiet SO 3. Dabei werden der bisher zulässige und genehmigte Bestand und das ursprünglich geltende Planungsrecht als wichtige private Belange in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Darüber hinaus bedeutet der planerische Verzicht auf das Zulassen von Wohnnutzung eine Stärkung des Einzelhandels innerhalb des Plangebietes und des an das Plangebiet angrenzenden Gewerbes, da so Beschränkungen zum Schutz der Wohnnutzung entfallen können, die bei Zulassung von Wohnnutzung erforderlich wären. Mit der Bevorzugung des gesamtstädtischen Einzelhandelsaspektes und der Berücksichtigung anderer gewerblicher Interessen ist zugleich ein Zurückstellen von Interessen des Einzelwänders verbunden, was an dieser Stelle für vertretbar gehalten wird.</p>
28	<p>Der Begriff der privaten Belange ist in diesem Zusammenhang weit zu fassen. Er umfasst alle Interessen, die durch den Bebauungsplan oder durch dessen Anwendung gegenwärtig oder in absehbarer Zeit betroffen werden (vgl. BVerwGE 59, 87/101).</p> <p>Den privaten Belangen betroffener Grundstückseigentümer ist in einem Bereich, der bereits überplant ist, nach der Rechtsprechung ein besonderes Gewicht zuzumessen. Das OVG Lüneburg hat in seiner Entscheidung vom 27.04.2011 (Az: 1 KN 19/09) ausgeführt, dass dann, wenn ein Bebauungsplan geändert oder festgesetzt wird, das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich ist. Zwar gewähre das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf Fortbestand der bisherigen Nutzung. Änderungen des Bauplanungsrechts seien nicht ausgeschlossen, jedoch hätten die Planbetroffenen ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden.</p>	<p>S. Ausführungen zu Nr. 27</p> <p>Es wurde in die Abwägung eingestellt, dass das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung bisherigen Zustandes abwägungserheblich ist (Vertrauensschutz). Dabei wird in der Abwägung insbesondere auch das Planungsrecht des Bebauungsplans WI 11 eingestellt. Dieser wurde mit Rechtskraft des Bebauungsplanes WI 87 aufgehoben, da er durch den Bebauungsplan WI 87 entbehrlich wurde. Ohne einen neuen Bebauungsplan wäre er nicht aufgehoben worden.</p> <p>Der Bebauungsplan wird diesem Anspruch nach einer Beachtung des Vertrauensschutzes gerecht. Zum einen lässt er die im ursprünglichen Bebauungsplan WI 11 zugelassenen Angebotssektoren für nicht großflächigen Einzelhandel „Bau, Garten, Camping) im Wesentlichen weiter zu. So sind die Angebotssektoren „Baubedarf“ und „Gartenbedarf“ weiter zulässig. Einschränkungen und Konkretisierungen erfolgen beim bisherigen Angebotssektor „Camping“, da dieser sehr allgemein gehaltene Begriff für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben und deren mögliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht ausreicht. Anstelle des Begriffes „Camping“, ist nunmehr der Angebotssektor „Wohnwagen/ Campingfahrzeuge“ zulässig, sowie als Ergänzung hierzu im Randsortiment Campingartikeln (z.B. Campingmöbel oder Zelte). Ansonsten werden Campingartikel (z.B. Zelte, Campinggeschirr, Schlafsäcke, Taschenlampen etc.) in mehreren Geschäften in der Innenstadt verkauft und tragen dort zur Belebung des Angebotes und Stärkung der Zentrumsfunktionen bei. Die Notwendigkeit, diese Artikel in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu verkaufen, besteht nicht.</p> <p>Darüber hinaus werden gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht weitere Angebotssektoren zugelassen („Möbel und Einrichtungen“, „Großteilige Sportgeräte“, „Kraftfahrzeuge und Zubehör“, sowie</p>

		<p>ausnahmsweise sowohl großflächig als auch nicht-großflächig der Angebotssektor „Kleintiere und Tierhaltung“). Dadurch werden den Einwändern zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.</p> <p>Gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht erfahren die Angebotssektoren jedoch eine Konkretisierung und Beschränkung durch die Festsetzungen zu Kern-, Rand- und Freisortimenten. Diese sind jedoch nicht grundsätzlich als Einschränkung gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht anzusehen. Gemäß Bebauungsplan WI 11 waren z.B. innerhalb des Angebotssektors „Bau“ nur Angebote zulässig, die diesem Angebotssektor zuzuordnen sind und nicht alle beliebig denkbaren Artikel, wie z.B. Haushaltswaren. Dies war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes WI 11 im Jahr 1982 zunächst ausreichend, da zu diesem Zeitpunkt ein „Baumarkt“ im wesentlichen Bau- und Handwerksartikel veräußerte und der Trend zu zahlreichen sonstigen – zentrenrelevanten – Artikeln, wie z.B. Haushaltsartikeln oder Freizeitartikeln, noch nicht so stark ausgeprägt war wie heute.</p> <p>Da der Bebauungsplan WI 11 somit eine Definition der im Angebotssektor „Bau“ zulässigen Sortimente nicht enthielt, war die Beurteilung der zulässigen oder unzulässigen Sortimente dem einzelnen Baugenehmigungsverfahren überlassen. Es war jedoch nicht jedes beliebige Sortiment zulässig. Der Bebauungsplan WI 105 konkretisiert nunmehr die den jeweiligen Angebotssektoren zuzuordnenden Kern- und Randsortimente. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan WI 105 in einem begrenzten Umfang Freisortimente zu. Dabei handelt es sich um Sortimente, die keinen Bezug zu dem Kernsortiment haben. Solche Sortimente sah der Bebauungsplan WI 11 nicht vor. Insofern wird hier ein zusätzliches Angebot für die Einzelhandelsnutzung geschaffen.</p> <p>Ferner wird der ursprüngliche Zustand insofern beibehalten, als dass die gemäß Bebauungsplan WI 11 zulässigen 1.200 m<sup>2</sup> „Einzelhandel ohne Einschränkungen“ im Bebauungsplan WI 105 im Wesentlichen weiterhin zulässig sind (Textliche Festsetzungen A I 3.1 und 3.2 „Sonstige Einzelhandelsnutzungen“). Die hier festgesetzte Verkaufsflächenzahl VFZ 0,073 entspricht auf das Grundstück der Einwänder bezogen einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Gegenüber dem Bebauungsplan WI 11 werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen jedoch in bestimmtem Umfang definiert bzw. beschränkt.</p> <p>Auf den 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind zu 100 % Lebensmittel und Getränke sowie Drogerieartikel zulässig. Ferner werden darüber hinaus sieben Warengruppen mit zentrenrelevanten Sortimenten definiert (z.B. Elektronikartikel, Bekleidung, Schmuck). Jede dieser Warengruppen ist auf bis zu 60 % (das entspricht 720 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsnutzungen zulässig. Damit wird erreicht, dass eine einzelne Warengruppe nicht den Charakter und die zentrenschädlichen Auswirkungen eines</p>
--	--	--

		<p>eigenständigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes entfalten kann.</p> <p>Diese Beschränkungen für die 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für „sonstigen Einzelhandel“ gegenüber der ursprünglichen Festsetzung gemäß Bebauungsplan WI 11 sind zur Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel notwendig und gerechtfertigt. Sie sind auch unter Berücksichtigung der privaten Belange des Eigentümers gerechtfertigt. Die genehmigten Nutzungen sind auf Basis der Festsetzungen weiterhin dauerhaft zulässig und gegenüber dem vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärten Bebauungsplan WI 87 nicht mehr auf den einfachen Bestandschutz reduziert.</p> <p>Darüber hinaus sieht das BauGB Entschädigungsregelungen vor, für den Fall, dass tatsächlich ein schutzwürdiges Interesse verletzt wird. Entschädigungsansprüche bei Änderung oder Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung richten sich nach § 42 BauGB. Hinweise, dass solche Entschädigungsregelungen hier greifen, sind nicht erkennbar.</p>
29	<p>Ein anderes gilt auch nicht, sofern mittels Bauleitplanung einem Zentrenkonzept Geltung verschafft werden soll. Denn einem Zentrenkonzept kommt im Rahmen der Abwägung nicht von Anfang an ein derartiges Gewicht zu, dass es zwangsläufig gegenüber den betroffenen privaten Belangen überwiegen würde. Das Bundesverwaltungsgericht hat etwa mit seiner Entscheidung vom 29.01.2009 (Az: 4 C 16/07) dargestellt, dass die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planung, wie die eines Zentrenkonzeptes, zwar bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen seien. Da das Ergebnis des Zentrenkonzeptes in der Bauleitplanung aber der Abwägung unterläge, käme ihm nicht die Funktion einer bindenden Vorentscheidung zu. Dies habe zur Folge, dass die aus Zentrenkonzepten folgenden Vorgaben im Rahmen der Abwägung auch zurückgestellt werden dürften. Der flexible Maßstab des planerischen Abwägungsgebotes ermögliche es, die sich aus den konkreten Verhältnissen ergebenden öffentlichen Interessen und die privaten Belange der betroffenen Eigentümer in einen gerechten Ausgleich zueinander zu bringen. In der Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse liege auch keine sachwidrige Differenzierung, so dass mit einem Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG zugunsten der Anwendung des Zentrenkonzeptes nicht argumentiert werden dürfe.</p>	<p>S. Ausführungen zu Nr. 27</p>

30	<p>Auch das OVG NRW hat mit seiner Entscheidung vom 18.05.2010 (Az: 10 D 92/08.NE) diese Grundsätze aufgegriffen. Es führte darüber hinaus aus, dass ein Zentrenkonzept nicht nur nicht abwägungsfest sei, sondern sich aus der Abwägung auch nachvollziehbar ergeben müsse, ob dieses Konzept im Einzelfall den Eigentümerinteressen ausnahmslos vorgezogen werden müsse.</p>	<p>s. Ausführungen zu Nr. 27</p>
31	<p>Berücksichtigt man diese Grundsätze, so wird deutlich, dass gegen diese bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs WI 105 verstoßen wurde. In der Planbegründung ist nämlich mehrfach ausgeführt, dass die Leitlinien des Zentrenkonzeptes, mithin die Bestimmungen über die Kern-, Rand- und Freisortimente, in anderen Bebauungsplänen so ebenfalls getroffen worden seien. Allerdings wären, wie bereits dargelegt, nach der Rechtsprechung die konkreten Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen gewesen, so dass Art. 3 Abs. 1 GG nicht derart zur Anwendung kommt, dass das Zentrenkonzept in jeglichen Plangebiet, für die großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist, gleichermaßen Anwendung finden muss bzw. kann.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan WI 105 wird nicht aufgeführt, dass das Zentrenkonzept 1 : 1 anzuwenden sei, sondern dass neues Planungsrecht im Sinne des Zentrenkonzeptes Einzelhandel geschaffen werden soll. Jede Planung hat die konkrete Situation des Einzelfalls zu berücksichtigen. In der Begründung wird ausführlich auf den Standort und dessen Merkmale eingegangen. Es sind dabei keine konkreten bzw. gewichtigen Gründe erkennbar, warum in diesem Gebiet grundsätzlich von den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel abgewichen werden sollte. Es werden durch den Eigentümer/ den Nießbrauchsberechtigten auch keine solchen konkreten Gründe für eine Abweichung genannt.</p> <p>Jedoch berücksichtigt der Bebauungsplan WI 105 sehr wohl auch die konkreten Verhältnisse im Plangebiet. So werden eigens für das Grundstück des Einwänders die Textlichen Festsetzungen A I 3 „Sonstige Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet SO 3“ getroffen. Demnach ist hier auch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einem bestimmten Umfang zulässig. Diese Festsetzungen berücksichtigen die bisher nach dem Bebauungsplan WI 11 zulässigen Nutzungen und die darauf basierenden bestehenden genehmigten Nutzungen. Damit wird – unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse im Einzelfall – vom Zentrenkonzept Einzelhandel abgewichen. Für weitere Abweichungen, z.B. in Hinblick auf die Rand- und Freisortimente für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gibt es jedoch keine Veranlassung. Es sind aus dem Plangebiet keine Gründe erkennbar, die eine Abweichung von den Grundsätzen der kommunalen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Braunschweig erforderlich machen würden. Solche Gründe sind auch nicht aus der Stellungnahme der Einwänder erkennbar.</p>
32	<p>Wie der Stadt Braunschweig darüber hinaus bekannt ist, haben unsere Mandanten ein erhebliches Interesse daran, die Sortimente Möbel und Einrichtungen sowie Bau, Garten, Camping uneingeschränkt auf ihrer Einzelhandelsfläche anbieten zu können. Werden nunmehr Kern-, Frei- und Randsortimente unter Zugrundelegung des Zentrenkonzeptes definiert, so widerspricht dies den Interessen unserer Mandanten.</p>	<p>Es wird hier nicht deutlich, was der Eigentümer/ bzw. der Nießbrauchsberechtigte mit „uneingeschränkt“ konkret beabsichtigen. Der Bebauungsplan WI 105 lässt die Angebotssektoren „Möbel und Einrichtungen“ sowie „Gartenbedarf“, „Baubedarf“ zu. Das Sortiment „Camping“ wird in dieser allgemeinen Form nicht zugelassen. Anstelle des Begriffes „Camping“, der noch in dem ursprünglich geltenden Bebauungsplan WI 11 verwandt wurde, ist nunmehr der Angebotssektor „Wohnwagen/Campingfahrzeuge“ mit Campingartikeln (Z.B. Campingmöbel oder Zelte) als Randsortiment zulässig. Sonstige Campingartikel (z.B. Zelte, Campinggeschirr, Schlafsäcke, Taschen-</p>

		<p>lampen etc.) werden im Übrigen in mehreren Geschäften in der Innenstadt und deren Randbezirken verkauft und tragen dort zur Belebung des Angebotes bei. Die Notwendigkeit, diese Artikel in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu verkaufen, besteht nicht.</p> <p>Ein Verzicht auf Definitionen und Beschränkungen der genannten Angebotssektoren ist mit den städtebaulichen Zielen der Planung nicht vereinbar. Die Festsetzungen von Kern-, Rand- und Freisortimenten dienen den Zielen der Planung. Die Regulierungen mögen den Interessen der Einwänder widersprechen. Es sind jedoch keine Gründe erkennbar, die einen Verzicht auf die Regulierungen zu Gunsten privater Interessen einzelner Eigentümer/ Nießbrauchsberechtigter erforderlich machen. Im vorliegenden Fall überwiegt das öffentliche Interesse an einer Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung aller Aspekte, wie der Entwicklung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und in den Ortsteilen, die Sicherung der Flächen für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel und keine Inanspruchnahme dieser Flächen durch Nutzungen, die an anderen Standorten im Stadtgebiet untergebracht werden können oder sollen. Darüber hinaus sind die privaten Interessen anderer Betriebe im Plangebiet und an anderen Stellen im Stadtgebiet zu berücksichtigen, die durch einen Verzicht auf Beschränkungen in ihren Belangen beeinträchtigt sein könnten.</p>
33	<p>Auch ist mit der Begrenzung von Randsortimenten auf maximal 5% der Verkaufsfläche sowie von Freisortimenten auf maximal 3% der Verkaufsfläche nach Ziffer 2.8 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Einschränkung im Vergleich zum geltenden Recht nach § 34 BauGB. Denn nach § 34 Abs. 3 BauGB ist Einzelhandel nur insofern unzulässig, als schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Mithin gibt es derzeit keine konkreten Sortimentsbeschränkungen. Aber auch im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan WI 11 sind Einschränkungen vorgenommen, die nicht den Interessen unserer Mandanten entspricht. Denn hinsichtlich der Zulässigkeit von Randsortimenten war bislang keine Begrenzung im Bebauungsplan WI 11 vorhanden.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da sowohl die Festsetzungen des ursprünglich geltenden Bebauungsplans WI 11 als auch die seit dessen Aufhebung geltenden Vorschriften des § 34 BauGB nicht ausreichen, die städtebauliche Entwicklung angemessen zu steuern.</p> <p>Es wird nicht bestritten, dass es mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan WI 105 in Teilen zu Einschränkungen gegenüber den Regelungen gemäß § 34 BauGB im Einzelfall kommen kann. Die Festsetzung und Definition von Kern-, Rand- und Freisortimenten ist jedoch ein wesentliches Ziel der Planung. Gerade über die Rand- und Freisortimente erfolgt häufig der Vertrieb von Sortimenten, die eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche mit sich bringen können. Aus diesem Grunde wurden entsprechende großräumige Beschränkungen im Zentrenkonzept Einzelhandel beschlossen.</p>
34	<p>Entsprechend fanden zuvor auch in diesem Rahmen (wie bei § 34 BauGB) die allgemeinen Grundsätze, die die Rechtsprechung aufgestellt hat, Anwendung. Danach sind Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 10% zulässig (vgl. z.B. OVG NRW, Entscheidung vom 11.12.2007, Az: 7 A 964/05).</p>	<p>In der Rechtsprechung wurde nicht grundsätzlich entschieden, dass generell in allen Fällen 10 % Randsortimente zulässig sein müssen. Der planenden Gemeinde bleibt weiterhin die Möglichkeit, abweichende Größenordnungen zu bestimmen. In einem vergleichbaren Urteil des OVG Lüneburg wurde entschieden, dass eine Obergrenze für Randsortimente von 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt werden <i>kann</i>, wobei in dem dort zu beurteilenden Fall</p>

		<p>keine Freisortimentsflächen zugebilligt worden sind (B.v. 21. März 2001, UPR 2001, F 275). Das OVG hat dabei jedoch keine allgemein gültige Aussage getroffen, dass Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zuzulassen sind, sondern lediglich ausgeführt: „Es liegt jedenfalls nicht ...auf der Hand, dass die dort beschriebene und mit einer methodischen Untersuchung aus dem Jahre 1999 untermauerte „Faustformel“ rechtswidrig ist, Randsortimente dürfen zur Vermeidung wesentlicher negativer Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel nur bis zu 10 % der Gesamtfläche eines Baumarktes ausmachen.“ Das OVG hat sich hierbei mit der Obergrenze der Fläche für die Randsortimente in einem konkreten Einzelfall befasst, aber keine Ausführungen dazu gemacht, inwieweit es rechtmäßig ist, weniger als 10 % der Verkaufsfläche für Randsortimente zuzulassen.</p> <p>Im Bebauungsplan W 105 besteht die Möglichkeit, zusätzlich zum Randsortiment eine Fläche von 3 % für Freisortimente zu nutzen, sodass eine Fläche von 8 % für Waren außerhalb des Kernsortiments zugelassen wird. Es ist nicht erkennbar, dass diese Größenordnungen die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes unterbinden. Festsetzungen, die eine höchstmögliche Attraktivität der einzelnen Nutzung zum Ziel haben und deren Sortimente dabei vorwiegend den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind, rufen die Gefahr einer Schädigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche hervor und sind daher nicht geboten.</p>
35	<p>Da die Attraktivität eines Einzelhandelsbetriebes deutlich durch das Angebot von Randsortimenten steigt, liegt es im Interesse unserer Mandanten, das bisher zulässige Maß beizubehalten.</p>	<p>Der Bebauungsplan WI 105 verfolgt nicht das Ziel, durch den Verzicht auf Regelungen zum Einzelhandel die Attraktivität des Plangebietes für jede beliebige Art von Einzelhandel zu steigern. Er bildet im Gegenteil durch seine Festsetzungen einen Ausgleich zwischen den Interessen der Einzelhändler in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel, der Einzelhändler in der Innenstadt und in den anderen zentralen Versorgungsbereichen. Dabei sind nicht nur die Interessen der Einzelhändler zu berücksichtigen, sondern vor allem auch das Interesse der Bevölkerung an einer verbrauchernahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) und die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dabei geht es nicht nur um die rein materielle Versorgung der Bevölkerung mit den benötigten Waren. Einzelhandelsbetriebe ziehen Kunden an. Damit werden die Bereiche mit Einzelhandelsangeboten auch attraktiv für andere Anbieter, z.B. von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, gesundheitlichen Versorgungsangeboten, Freizeiteinrichtungen und Gastronomiebetrieben. Durch diese Mischung entstehen lebendige zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt und Ortsteile). Die Stadt Braunschweig unterstützt diese Entwicklung mit erheblichen finanziellen Mitteln, z.B. für Platzgestaltungen und Begrünungen. Als Beispiele aus der Innenstadt seien hier die Neupflasterung der Fußgängerzonen, die Umbauten des Bankplatzes und des Friedrich-Wilhelm-Platzes genannt. In den Ortsteilen wurden z.B. der Nibelungenplatz und der Saarplatz umgestal-</p>

		<p>tet. Dieses Zusammenspiel privater und öffentlicher Maßnahmen und Investitionen trägt erheblich zur Attraktivität der Stadt insgesamt und der Wohnquartiere bei und liegt deshalb in erheblichem öffentlichem Interesse. Andere Interessen – wie im vorliegenden Fall nach einer uneingeschränkten Grundstücksausnutzung – müssen demgegenüber in der Abwägung zurückstehen, wenn negative Auswirkungen auf die überwiegenden öffentlichen Interessen zu befürchten sind. Dies würde im vorliegenden Fall zutreffen. Eine uneingeschränkte Einzelhandelsnutzung z.B. durch Verzicht auf Regelungen zu Rand- und Freisortimenten –würde den Einzelhandel in der Innenstadt und den anderen zentralen Versorgungsbereichen und damit die in diesen Bereichen gewünschten städtebaulichen Entwicklungen gefährden. In diesem Rahmen würden z.B. günstigere Grundstückspreise (= Mieten) und ein größeres kostenloses Stellplatzangebot in den Standorten für großflächigen Einzelhandel gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen zu einem Ungleichgewicht in den Entwicklungsmöglichkeiten führen.</p>
36	<p>Mit der deutlichen Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen unseres Mandanten ist ein Eingriff in das Recht aus Art. 14 Abs. 1 GG vorgenommen. Dass die Durchsetzung des Zentrenkonzepts, insbesondere bei den Sortimenten Möbel und Einrichtungen sowie Bau, Garten, Camping, notwendig war, ist in keiner Weise belegt. Entsprechend sind die Einschränkungen nicht zu halten. Die Gesamtabwägung auf S. 43 der Planbegründung ist lediglich genannt, dass Interessen der Grundstücksnutzer an einer uneingeschränkten Nutzung in der Abwägung zu berücksichtigen sind; allerdings wird dann letztlich dem Zentrenkonzept vollen Vorrang gegeben. Denn dort heißt es:</p> <p><i>„Mit der Konkretisierung der Angebotssektoren und der zusätzlichen Definition von Rand- und Freisortimenten bzw. von Haupt- und Nebensortimenten (SB-Warenhaus) wird sichergestellt, dass die Nutzungen sich ansonsten künftig an den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel ausrichten müssen(...)"</i></p> <p>Eine konkrete Abwägung hat mithin nicht stattgefunden.</p>	<p>Der Bebauungsplan WI 105 berücksichtigt die Belange der Eigentümer in besonderem Maße in dem Umfang, wie es nach einer gerechten und ausgewogenen Abwägung erforderlich ist (s. zum Beispiel Nr. 26 und Nr. 31. Soweit keine besonderen Umstände des Einzelfalls vorliegen, setzt der Bebauungsplan die Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel um. Dieses Konzept wurde mit der Absicht vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen, es sukzessive im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung der Stadt Braunschweig umzusetzen.</p> <p>Es handelt sich um eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums. Ein unzulässiger Eingriff in das Recht auf Eigentum aus Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz ist nicht erkennbar. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine solche Abwägung wurde hier vorgenommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 105 basieren auf einer sorgfältigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.</p>
37	<p>Darüber hinaus liegt mit der zeichnerischen Festsetzung der Verkaufsflächenzahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind (vgl. Ziffer 6.2. der textlichen Festsetzungen), ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG vor. Denn wie der Plangeber in der Planbegründung selbst ausführt, führt diese</p>	<p>Die Festsetzungen zur Verkaufsflächenzahl bedeuten keinen Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz, sondern dienen im Gegenteil der Gleichbehandlung der verschiedenen Grundstückseigentümer im Plangebiet. Der Einwänder legt die bisherige unterschiedliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet zu Grunde. Der Bebauungsplan dagegen trifft – losgelöst vom Bestand – Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Ausnutzung und sorgt über Festsetzung der Verkaufsflächenzahl für einheitliche</p>



<p>Festsetzung dazu, dass drastisch unterschiedliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Einzelhandelsbetriebe bzw. von Einzelhandelsflächen bestehen. Beispielsweise wird in Bezug auf die Fläche unserer Mandanten, das Gebiet SO 3, ausgeführt, dass die nach dem Bebauungsplanentwurf WI 105 vorgesehene zulässige Verkaufsfläche von 6.600 m<sup>2</sup> bereits heute weitgehend ausgeschöpft ist. Eine Flächenreserve von allein 10% kommt hinzu. Ähnliches soll für das Gebiet SO 2 gelten. Allein im Gebiet SO 1 soll eine zusätzliche Verkaufsfläche von 60% zulässig sein. Dabei ist vorgesehen, dass auf dieser Fläche kein zentrenrelevantes Sortiment angeboten wird, vgl. Seite 24 des Entwurfs der Planbegründung.</p> <p>Daraus folgt aber, dass für die Ungleichbehandlung der Ermöglichung unterschiedlicher Verkaufsflächenenerweiterungen kein rechtlicher Grund besteht. Denn wird für das Gebiet SO 1 eine Verkaufsflächenreserve von 60%, für die Gebiete SO 2 und SO 3 aber nur von maximal 10% zugelassen, so kann dies nicht mit der hiesigen Zielsetzung, dem Schutz des Zentrums, gerechtfertigt werden. Denn hinsichtlich der Flächenreserve beim Gebiet SO 1 ist kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Gegen die Schaffung einer gleichlautenden Flächenreserve für die Gebiete SO 2 und SO 3 kann daher kein rechtlicher Grund herangezogen werden. Für diese Flächen ist, etwa durch Möglichkeit der Realisierung weitere Geschosse, eine gleiche Flächenreserve wie für das Gebiet SO 1 zur Verfügung zu stellen. Die alleinige Anknüpfung an die Grundstücksgröße und die daraus resultierende Ableitung der zulässigen Verkaufsfläche rechtfertigt sich städtebaulich nicht.</p>	<p>Verhältnisse.</p> <p>Es wird für die sechs Angebotssektoren für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel eine einheitliche VFZ von 0,4 festgesetzt. Diese VFZ ist in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 bereits weitgehend ausgeschöpft, im Sondergebiet SO 1 hingegen nicht. Deshalb hat das Sondergebiet SO 1 noch eine größere theoretische Reserve unter Anrechnung des Bestandes. Diese Reserve bezieht sich ausdrücklich nur auf die nicht-zentrenrelevanten sechs Angebotssektoren und nicht auf die Nutzung „SB-Warenhaus“. Für die Nutzung „SB-Warenhaus“ wird keine Erweiterung gegenüber dem genehmigten Bestand zugelassen.</p> <p>Es ist nicht das Ziel dieses Bebauungsplanes für alle Grundstücke im Plangebiet ohne Berücksichtigung des Bestandes eine gleiche absolute Verkaufsflächenenerweiterung zuzulassen, sondern es ist das Ziel, für alle Grundstücke im Plangebiet eine gleiche Ausnutzungsmöglichkeit für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorzusehen.</p> <p>In Bezug auf den Einzelhandel mit zentrenrelevantem Einzelhandel wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange keine gleichartige Ausnutzungsmöglichkeit für alle Sondergebiete im Plangebiet vorgesehen. Das Sondergebiet SO 1 hat insofern eine Sonderstellung. Hier befindet sich ein SB-Warenhaus mit 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Davon werden auf ca. 50 % der Verkaufsfläche Güter des täglichen Bedarfs verkauft (Lebensmittel und Getränke, Drogerieartikel) und auf 50 % der Verkaufsfläche andere Waren. Diese sind im Wesentlichen als zentrenrelevant einzustufen.</p> <p>Die SB-Warenhäuser in Braunschweig sind seit vielen Jahren langjährig etablierter Bestandteil des übergeordneten Versorgungsnetzes in Braunschweig und der Region. Das Zentrenkonzept Einzelhandel geht deshalb von einem auch in Zukunft fortlaufenden Bestand der im Stadtgebiet vorhandenen SB-Warenhäuser aus. Auch die Nahversorgungskonzeption der Stadt Braunschweig geht von einem Erhalt des Bestandes aus. Das bestehende SB-Warenhaus soll deshalb im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und auf den einfachen Bestandsschutz reduziert werden. Der im Plangebiet seit langem etablierte Bestand soll planungsrechtlich gesichert werden. Die verschiedenen detaillierten Festsetzungen für das SB-Warenhaus stellen insgesamt sicher, dass von der grundsätzlichen Art dieser Betriebe her keine Änderungen mit zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt ausgehen können. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen oder eine Umwandlung in ein Einkaufszentrum mit kleinteiliger innenstadähnlicher Ladenstruktur werden nicht zugelassen.</p> <p>Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan WI 11 werden mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes WI 105 jedoch erstmalig Beschränkun-</p>
--	--

		<p>gen von Sortimenten in Art und Umfang für das SB-Warenhaus im Gebiet SO 1 planungsrechtlich verbindlich vorgenommen. Der Bebauungsplan WI 11 ließ eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m<sup>2</sup> „ohne Einschränkungen“ zu. Es wäre demnach z.B. ein Elektronik-Fachmarkt in dieser Größenordnung zulässig gewesen. Ein solcher Markt hätte erhebliche negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt gehabt. Aus diesem Grund bedeuten die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 105 planungsrechtlich eine positive Entwicklung und Sicherung zugunsten des Einzelhandels vor allem der Innenstadt.</p> <p>Zwar ermöglicht der Bebauungsplan auch zukünftig und dauerhaft ein SB-Warenhaus im Sondergebiet SO 1. Allerdings ist damit eine Veränderung der Nutzungen in Richtung der sechs nicht-zentrenrelevanten Angebotssektoren nicht ausgeschlossen. In Braunschweig ist jedoch für die sechs nicht-zentrenrelevanten Angebotssektoren zurzeit kein extremer Flächenengpass erkennbar, sodass ein planungsrechtlicher Eingriff in die bestehende Nutzung SB-Warenhaus nicht gerechtfertigt erscheint. Bei einem Betrieb in der vorhandenen Größenordnung sind in der Abwägung auch die Belange der Eigentümer und Betreiber bestehender Betriebe zu berücksichtigen. Diese benötigen Planungs- und Investitionssicherheit. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 105 berücksichtigen diese Belange in angemessenem Umfang.</p> <p>Aus den genannten Gründen lassen sich für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 keine Ansprüche herleiten, auch dort zentrenrelevante Sortimente zuzulassen. Hier überwiegen die Anforderungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel, wonach über die bestehenden Strukturen (insbesondere die bestehenden SB-Warenhäuser) hinaus zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden sollen.</p>
38	<p>Damit liegen Einschränkungen für das Gebiet SO 3 vor, für die kein öffentlicher Belang herangezogen werden kann. Im Rahmen der Abwägung überwiegen die privaten Belange gegenüber dem Interesse an der Einschränkung zulässigen Einzelhandels.</p>	<p>Es ist nicht erkennbar, warum die privaten Belange gegenüber den öffentlichen Interessen an einer Regelung zum Einzelhandel überwiegen sollten. Eine höhere zulässige VFZ in den Gebieten SO 2 und SO 3 als im Gebiet SO1 würde zudem die Belange der Eigentümer im Gebiet SO 1 berühren. Gründe für eine Bevorzugung der Gebiete SO 2 und SO 3 bestehen nicht.</p>
39	<p>2. Ebenso liegt im Hinblick auf die Festsetzungen für das Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 1 ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor. Ein Bewertungsfehler besteht.</p>	<p>Auch in Hinblick auf die nicht genehmigte und zu keinem Zeitpunkt genehmigungsfähige Wohnnutzung im Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 hat eine umfangreiche Abwägung stattgefunden. Die Belange, die für die Abwägung im Hinblick auf das Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 von Bedeutung sind, sind ermittelt und bewertet worden. Dabei sind auch die betroffenen Belange des privaten Eigentümers/bzw. des Nießbrauchberechtigten berücksichtigt worden.</p>

40	<p>So sind nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist auch in Bezug auf die betroffenen Belange privater Eigentümer von erheblicher Bedeutung. So führte der VGH Baden-Württemberg mit seiner Entscheidung vom 19.07.2011 (Az: 5 S 2718/09) aus:</p> <p><i>„Mit welchem Gewicht Eigentumsbelange in die Abwägung einzustellen sind, hängt von der jeweiligen städtebaulichen Situation und der Planungskonzeption der Gemeinde ab ... In die Abwägung ist jedenfalls einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken kann und dass dem Bestandschutz daher ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommt ... Insbesondere bei einer Überplanung von Wohngrundstücken ist die Gemeinde daher in der Regel gezwungen, das Eigentum bei der Aufstellung des Bebauungsplans in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen ...“</i></p> <p>Im vom VGH Baden-Württemberg entschiedenen Fall hatte der Plangeber unberücksichtigt gelassen, dass tatsächlich Wohnnutzung im überplanten Gebiet vorhanden war und nicht nur Betriebswohnungen, wie er annahm. Daraus folgte eine fehlerhafte Abwägung und fehlerhafte Bewertung der betroffenen privaten Belange.</p>	<p>Das zitierte Urteil des VGH Baten-Württemberg trifft auf die hier vorliegende Situation nicht zu. In Bezug auf die Wohnnutzung besteht kein Bestandsschutz, da diese bauordnungsrechtlich nicht genehmigt wurde und zu keiner Zeit genehmigungsfähig war. Insofern werden keine baulichen Nutzungsmöglichkeiten entzogen, die eine Teilenteignung erwirken könnten. Es hat diese Nutzungsmöglichkeiten zu keinem Zeitpunkt gegeben. Auch wird kein Wohngrundstück überplant, da es sich zu keiner Zeit um ein Wohngrundstück gehandelt hat.</p> <p>In die Abwägung wurde auch eingestellt, dass sich im Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 tatsächlich eine illegale Wohnnutzung befindet. Es konnte festgestellt werden, dass von der baulichen Struktur des Gebäudes und von seiner städtebaulichen Lage her eine Nutzung sowohl als Bürogebäude als auch als Betrieb des Beherbergungsgewerbes möglich ist. Insofern ist dieses Planungsziel umsetzbar. Die Stadt macht damit bereits deutlich, dass sie den baulichen Bestand anerkennt. Eine Bestätigung auch der nicht genehmigten Wohnnutzung ist damit jedoch nicht verbunden, da damit weitergehende Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Nachbarschaft verbunden wären. Eventuelle wirtschaftliche Belange des Eigentümers, z.B. durch eine Wohnnutzung höhere Mieten zu erzielen als durch eine Büronutzung oder durch einen Beherbergungsbetrieb, wiegen an dieser Stelle weniger schwer als die zusätzlichen Belastungen für die benachbarten Betriebe.</p>
41	<p>Ein ähnlicher Fall liegt hier vor. Denn ausweislich des Entwurfs der Planbegründung ist sich die Stadt Braunschweig durchaus darüber bewusst, dass das Hochhaus auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 1 nicht vorwiegend zur Büronutzung genutzt wird, sondern als Boardinghaus, vgl. z.B. Seite 32 des Entwurfs der Planbegründung. Warum dann aber allein eine Bestandsfestsetzung für eine Büronutzung getroffen wurde und ausnahmsweise ein Beherbergungsbetrieb zugelassen wird, lässt sich nicht nachvollziehen. In keiner Weise wurden der vorhandene Bestand und die daraus resultierenden Nutzungen berücksichtigt, so dass die Abwägung fehlerhaft ist. Denn das Planungsergebnis führt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Nutzung dauerhaft nicht mehr beibehalten werden kann, sollte sie einmal aufgegeben werden.</p>	<p>Im vorliegenden Fall wurden alle zu berücksichtigen Belange korrekt und vollständig ermittelt und in die Abwägung einbezogen. Das Ergebnis dieser Abwägung wurde im Zuge des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan WI 87 vom Eigentümer bemängelt, jedoch vom OVG Lüneburg nicht beanstandet.</p> <p>Neue Argumente wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanes WI 105 nicht vorgetragen.</p> <p>Es ist planerisches Ziel, dass die vorhandene ungenehmigte Wohnnutzung dauerhaft nicht mehr beibehalten werden kann. Städtebauliches Ziel ist auf mittlere Sicht eine Umnutzung in die zulässige Art der Nutzung, für deren Realisierung durchaus Umsetzungsmöglichkeiten gesehen werden.</p> <p>Zur weiteren Vorgehensweise der Verwaltung s. Nr. 21</p>
42	<p>Da das Gebäude aber nicht ohne weiteres für andere Nutzungen, insbesondere auch aufgrund der kleinen Parzellierungen,</p>	<p>Wie oben bereits mehrfach ausgeführt, ist eine Umnutzung des Gebäudes in die zulässigen Nutzungen durchaus möglich. Damit wird kein erheblicher Ein-</p>

	<p>geeignet ist, werden die vorgesehenen Festsetzungen dazu führen, dass es dauerhaft nicht nutzbar ist und leer stehen wird. Damit ist ein erheblicher Eingriff in das Recht auf Eigentum unseres Mandanten vorgenommen, der auch vom planerischen Ziel, das ja offensichtlich die Sicherung des Bestandes ist, nicht gedeckt ist. Entsprechend liegen keine überwiegenden öffentlichen Belange vor, die die hiesige Überplanung rechtfertigen würden. Insofern liegt auch ein Abwägungsmangel vor.</p>	<p>griff in das Recht auf Eigentum des Eigentümers/des Nießbrauchberechtigten vorgenommen. Soweit von der Sicherung des Bestandes die Rede ist, ist regelmäßig der genehmigte Bestand gemeint.</p> <p>Auf die zuvor gemachten Ausführungen wird verwiesen. Die öffentlichen Belange (städtebauliche Gliederung, Lärmschutz, Schutz der Betriebe vor Einschränkungen etc., s. Begründung Kap. 5.1) überwiegen in diesem Fall die privaten Interessen nach höheren Mieteinnahmen: Eine allgemeine Wohnnutzung wird nicht – und damit auch nicht ausnahmsweise im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes – zugelassen. Eine Zulassung der Wohnnutzung würde dazu führen, dass erstmalig legal eine allgemeine Wohnnutzung in diesen gewerblich geprägten Bereich eindringen würde.</p>
43	<p>Insgesamt ist mithin festzuhalten, dass der Bebauungsplan, sollte er in der jetzigen Form tatsächlich erlassen werden, einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird. Mithin ist der Entwurf unter Berücksichtigung der vorgenannten Erwägungen abzuändern.</p>	<p>Eine Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes WI 105 oder eine Fehlerhaftigkeit der Festsetzungen für das Sondergebiet SO 3 ist nicht zu erkennen. Die Notwendigkeit einer Planänderung wird nicht gesehen.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens wurden die öffentlichen und privaten Belange umfassend ermittelt, gewürdigt und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Eine fehlerhafte Abwägung ist nicht erkennbar.</p>
		<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>