

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift
„Otto-von-Guericke-Straße Südost“

WI 87

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 3. Februar bis 2. März 2012

	Stellungnahme Nr. 1 Schreiben von DB Services Immobilien GmbH, Kurt-Schuhmacher-Straße 7, 30159 Hannover, vom 16. Februar 2012	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Planungsunterlagen haben wir nun erhalten und auf Betroffenheit von Bahnanlagen überprüft. Aus eisenbahnrechtlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände, wenn die überplante entwidmete Bahnfläche nördlich der Theodor-Heuss-Straße seitens der Stadt Braunschweig erworben wird. Ein Kaufantrag kann dazu bei uns, der DB Service Immobilien GmbH, gestellt werden.</p>	<p>DB Services hatte im Rahmen der öffentlichen Auslegung um Zusendung der Planunterlagen gebeten. Diese hatten sich gegenüber der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in Bezug auf ehemalige Bahnflächen nicht geändert.</p> <p>Das Schreiben bezieht sich auf die ehemalige Bahntrasse zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der Fabrikstraße. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Hier soll ein öffentlicher Geh- und Radweg verlaufen. Dieser Abschnitt ist bereits entwidmet. Die Stadt Braunschweig steht bereits seit einiger Zeit mit der DB Service Immobilien GmbH in Verhandlungen über den Ankauf dieser Flächen.</p>
		<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>

	Stellungnahme Nr. 2 Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Hannover, Herschelstraße 3, 30159 Hannover, vom 14. Februar 2012	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Mit o.g. Schreiben benachrichtigen Sie das Eisenbahn-Bundesamt über die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes WI 87. Ich weise hierzu auf Folgendes hin: Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen, die noch nicht in die kommunale Planungshoheit zurückgefallen sind. Ein entsprechender Freistellungsantrag ist seit März 2008 beim Eisenbahn-Bundesamt gestellt worden. Allerdings war bisher nicht eine Neuvermessung der freizustellenden Flächen erfolgt. Gemäß einem Aktenvermerk vom 12.01.2011 hatte Ihr Bearbeiter, Herr Kreisel (phon.) mitgeteilt, dass die Neuvermessung beauftragt sei und nach ca. 2-3 Monaten abgeschlossen sei. Sobald mir die Liste der freizustellenden Flurstücke vorliegt, werde ich diese im Rahmen des Freistellungsverfahrens zur Veröffentlichung im Bundesanzeiger weitergeben. Ich weise jedoch darauf hin, dass die kürzestmögliche Veröffentlichungsfrist im Bundesanzeiger einen Monat beträgt, die ebenfalls abgewartet werden muss, bevor ein Freistellungsbescheid erfolgen kann. Erst danach sollte der Bebauungsplan WI 87 in Kraft treten.</p>	<p>Das Schreiben bezieht sich auf die ehemalige Bahntrasse zwischen dem Südrand des Plangebietes und der Theodor-Heuss-Straße. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zur Anlage eines Geh- und Radweges festgesetzt. Dieser Abschnitt wurde bereits von der Stadt Braunschweig erworben. Der Geh- und Radweg ist mittlerweile hergestellt.</p> <p>Gemäß einer Erklärung des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) vom 12. Januar 2011 ist die Entbehrlichkeit der ehemaligen Bahnflächen für bahnbetriebliche Zwecke gegeben. Die von der Stadt bereits im Jahr 2008 beantragte Freistellung ist lediglich noch nicht erfolgt, da die Flächen nach dem Erwerb durch die Stadt Braunschweig noch nicht katastermäßig neu vermessen waren. Sobald diese Vermessung erfolgt ist, wird das Freistellungsverfahren für diesen Abschnitt abgeschlossen. Die Bearbeitung durch das Katasteramt soll nach neuesten Informationen im Sommer 2012 abgeschlossen sein. Anschließend werden die Unterlagen an das Eisenbahn-Bundesamt geleitet. Dort erfolgt die Veröffentlichung der Liste der freizustellenden Flurstücke im Bundesanzeiger. Dann kann der Freistellungsbescheid erteilt werden. Somit besteht eine gesicherte Aussicht auf die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken. Der Bebauungsplan WI 87 kann deshalb als Satzung beschlossen werden und in Kraft treten, auch wenn das beschriebene Freistellungsverfahren bis dahin noch nicht vollständig formal abgeschlossen sein sollte.</p>
		<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>

	Stellungnahme Nr. 3 Schreiben vom 27. Febr. 2012	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen des Herrn, wohnhaft Hamburg, vertreten. Dieser ist Eigentümer der Grundstücke Otto-von-Guericke-Straße 1 – 3, Braunschweig. Ebenso vertreten wir die rechtlichen Interessen des Herrn, Wolfsburg, der ein Nießbrauchsrecht an den Grundstücken Otto-von-Guericke-Straße 1 – 3, Braunschweig, hat. Auf uns ausgestellte, beglaubigte Vollmachten seien der Stellungnahme beigelegt. Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zum Bebauungsplanentwurf der Stadt Braunschweig, Otto-von-Guericke-Straße Südost, WI 87, sowie zur Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Otto-von-Guericke-Straße (Baublock 61/1 südlicher Teil, 8. Änderung), WI 11 nach §3Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p>	<p>Die genannten Vollmachten sind dem Schreiben beigelegt. Die Grundstücke Otto-von-Guericke-Straße 1 – 3 liegen im Sondergebiet SO 3.</p>
2	<p>Der Bebauungsplanentwurf Otto-von-Guericke-Straße Südost, WI 87, ist unter verschiedenen Aspekten rechtswidrig. So können einerseits die Neuordnung zulässiger Sortimente von Einzelhandelsbetrieben und die Verkaufsflächenbeschränkung 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>Diese Aspekte werden im Folgenden weiter ausgeführt und behandelt. Eine Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes WI 87 oder eine Fehlerhaftigkeit der Festsetzungen für das Gebiet SO 3 ist nicht zu erkennen.</p>
3	<p>Der derzeit geltende Bebauungsplan WI 11 ist darüber hinaus rechtmäßig. Unter Zugrundelegung desselben hat es in der Vergangenheit keine städtebaulichen Spannungen gegeben. Entsprechend kann auch die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan WI 11, die das Ziel, hat, dass im Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes WI 87 § 34 BauGB zur Anwendung kommt, keinen Bestand haben.</p>	<p>Im Planbereich WI 87 gilt derzeit noch der Bebauungsplan WI 11 aus dem Jahr 1982. Hierfür wird ein eigenes Aufhebungsverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan WI 11 soll durch den Bebauungsplan Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87, ersetzt werden. Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan WI 87 das Planungsrecht an den aktuellen Stand des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig aus dem Jahr 1990 mit seinen Fortschreibungen bis 2010 angepasst werden. Der Bebauungsplan WI 11 soll erst und nur dann aufgehoben werden, wenn der neue Bebauungsplan WI 87 in Kraft tritt. Deshalb werden beide Verfahren parallel geführt.</p> <p>Ziel der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan WI 11 ist es demnach nicht, eine planungsrechtliche Situation gemäß § 34 BauGB („Innenbereich“) zu schaffen.</p> <p>Im nicht zu erwartenden Fall, dass der Be-</p>

		bauungsplan WI 87 einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten sollte, bestünde ein neues Planerfordernis. Ein eventueller Fehler würde durch ein entsprechendes Planverfahren behoben werden.
4	<p><u>A. Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanentwurfs WI 87</u></p> <p>Zunächst ist der Bebauungsplanentwurf WI 87 fehlerhaft. Dies gilt insbesondere für das Gebiet SO 3, in dem die Flächen unserer Mandanten befindlich sind.</p>	Es handelt sich dabei um das Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 1 – 3. Hier befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der u. a. Teppiche, Tapeten, Gardinen u. ä. führt sowie ein Sportartikel (vor allem Sportbekleidungs)-Geschäft und ein Lebensmitteldiscounter.
5 a	<p><u>I. Mangelnde Erforderlichkeit der Planung</u></p> <p>Zunächst ist die Planung nicht erforderlich. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Neuordnung zulässiger Sortimente für das Gebiet als auch für die neue Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung des Grundstücks Otto-von-Guericke-Straße 1.</p> <p>1. Die Planung ist hinsichtlich der Neuordnung des zulässigen Sortiments von Einzelhandelsbetrieben nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.</p>	Die Begründung für diese Aussage wird im weiteren Verlauf des Schreibens näher ausgeführt und behandelt.
5 b	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/Löhr, BauGB, Bd. 1, § 1 BauGB, Rdnr. 25).	Hierbei handelt es sich um allgemein geltende Planungsgrundsätze.
6 a	Eine Planungsbefugnis liegt hier aber nicht vor. Als planerisches Ziel zur Neuordnung von Einzelhandel ist zwar auf Seite 4 des Entwurfs der Planbegründung genannt, dass der hiesige Standort als Schwerpunkt für großflächigen Einzelhandel dauerhaft gesichert werden soll. Dabei ist es aber auch planerisches Ziel, dass die zulässigen Einzelhandelsnutzungen an das derzeit geltende Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig angepasst werden. Dieses Ziel wird auch verfolgt, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zent-	<p>Die Planungsziele sind im Wesentlichen zutreffend wiedergegeben. Der Einwänder macht nicht substantziell deutlich, warum eine Planungsbefugnis nicht vorliegen sollte. Im Gegenteil bestätigt er die städtischen Ziele, eine Anpassung der Einzelhandelsnutzungen an das fortgeschriebene Zentrenkonzept Einzelhandel vorzunehmen.</p> <p>Damit ist die Planung städtebaulich erforderlich und somit zulässig.</p>

	ralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf die Innenstadt, zu vermeiden.	
6 b	Das verfolgte planerische Ziel, die Stärkung des Standortes, kann aber nicht umgesetzt werden, indem eine genaue Festsetzung zulässiger Sortimente getroffen wird. Denn damit ist Einzelhandelsbetrieben, die den Standort nachfragen, jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen.	<p>Der Bebauungsplan WI 87 lässt ein großes Spektrum an Warensortimenten zu. Insgesamt werden sechs Angebotssektoren zugelassen (Möbel und Einrichtungen, Gartenbedarf, Baubedarf, großteilige Sportgeräte, Wohnwagen/Campingfahrzeuge, Kraftfahrzeuge und Zubehör). Für diese Angebotssektoren werden Kernsortimente definiert, die allgemein zulässig sind. Zusätzlich werden Randsortimente definiert, die insgesamt auf bis zu 5 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Betriebes zulässig sind bzw. je einzelner Warengruppe auf bis zu 2,5 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Betriebes. Zusätzlich werden in eingeschränktem Umfang Freisortimente zugelassen; zentrenrelevante Sortimente sind jedoch generell ausgeschlossen.</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 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>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</p>

		<p>gerecht werden. Diese Funktion als „Entwicklungsschwerpunkt für den nicht zentrenschädlichen großflächigen Einzelhandel“ ist im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig und im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) vorgesehen. Gemäß RROP 2008 handelt es sich um einen regional bedeutsamen Entwicklungsschwerpunkt.</p>
<p>6 c</p>	<p>Zwar ist mit Ziffer 4 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen 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.</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 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 87 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>6 d</p>	<p>Dies gilt auch, weil Einzelhandelsbetriebe regelmäßig im Laufe der Zeit ihr vorhandenes Kern- oder Randsortiment anzupassen suchen, nicht aber ein gänzlich neues Sortiment hineinzunehmen. Auf Grund der genauen Definition der Sortimente ist dies künftig aber nicht mehr möglich. Die Möglichkeit des Angebotes eines neuen Kernsortimentes „Kleintiere und Tierhaltung“ kann nicht notwendig werdenden Entwicklungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben dienen.</p>	<p>Siehe die Ausführungen zu 6 b, 6 c.</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 stattge-</p>

		funden hat, ist über die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans separat zu entscheiden.
6 e	<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. 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 Bebauungsplanes 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>Wie andere Betriebsformen auch, so ist der Einzelhandel permanent einem Entwicklungsprozess unterworfen. Deshalb wurde das Zentrenkonzept Einzelhandel seit seiner erstmaligen Herausgabe 1990 regelmäßig überprüft und bei Bedarf ergänzt. Darauf aufbauend wurden zahlreiche Bebauungspläne geändert bzw. neu aufgestellt. Dieses betrifft z. B. auch im vorliegenden Fall den Ersatz des bisherigen Bebauungsplanes WI 11 durch diesen neuen Bebauungsplan WI 87. Sollte sich in der Zukunft herausstellen, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes WI 87 nicht mehr zu einer städtebaulich wünschenswerten Entwicklung ausreichen oder führen (z. B. Entstehung von nicht nutzbaren Brachen), so würde ein erneutes Planerfordernis entstehen.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist jedoch keinesfalls erkennbar, dass der Einzelhandelsstandort Otto-von-Guericke-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 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 87 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>

7 a	<p>Darüber hinaus kann die Erforderlichkeit der Planung nicht mit der Gleichbehandlung mit anderen Standorten begründet werden. Eine Gleichbehandlung mit anderen Standorten kommt 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>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 87 bedeuten insofern eine „Gleichbehandlung“ mit anderen Schwerpunkten für großflächigen Einzelhandel, als dass sie im Wesentlichen auf den Zielen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig beruhen (z. B. im Hinblick auf die zulässigen Angebotssektoren und Warensortimente, die als zentrenrelevant bzw. als nicht zentrenrelevant eingestuft werden, die grundsätzliche Aufteilung in Kern-, Rand- und Freisortimente).</p> <p>Vergleichbare Festsetzungen wurden auch in anderen Bebauungsplänen für Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel getroffen. Dabei wird grundsätzlich im Rahmen jedes Bebauungsplanverfahrens das Plangebiet daraufhin untersucht, ob Gründe für Abweichungen vom „Regelkanon“ bestehen. Sofern solche Gründe vorliegen, treffen die Bebauungspläne hierfür auch spezielle Regelungen.</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. Die Definitionen von Kernsortimenten, Rand- und Freisortimenten ist dringend erforderlich, da es sich gezeigt hat, dass ohne solche Definitionen die Gefahr der Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten besteht. So laufen z. B. seit Jahren Widerspruchs- und Klageverfahren des Einwänders gegen Baugenehmigungen der Stadt Braunschweig, in welchen auf Basis des bisher geltenden Bebauungsplanes WI 11 die nur sehr allgemein gehaltenen zulässigen Warensortimente („Bau, Garten, Camping“) näher definiert wurden. Diese Verfahren sind zurzeit noch anhängig und belegen die Notwendigkeit, im Rahmen der Bauleitplanung hier Klarheit zu schaffen.</p> <p>Bei dem Plangebiet WI 87 handelt es sich um einen „klassischen“ Schwerpunkt für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel. Bereits der Bebauungsplan WI 11 verfolgte dieses Ziel, in dem er im Wesentlichen nur Angebotssektoren zuließ, die auch heute zugelassen werden sollen („Bau, Garten, Camping“, jeweils ohne nähere Definition). Nunmehr wird mit dem Bebauungsplan WI 87 dieses Spektrum auf die genannten sechs Angebotssektoren erweitert (s. 6 b).</p>
--------	--	--

7 b	<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“. Auch diese Liste wird – wie generell das Zentrenkonzept Einzelhandel – im Laufe der Jahre regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden. Soweit sich daraus ein Planerfordernis ergibt, wird die Stadt Braunschweig die Bebauungspläne entsprechend ändern oder neu aufstellen.</p> <p>Grundsätzlich jedoch handelt es sich bei dem Zentrenkonzept Einzelhandel um ein „von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. um eine sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung“ im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches – neben zahlreichen anderen Belangen – bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.</p>
8	<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 städtebauliche Erforderlichkeit 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, der gerade nicht im Zentrum selbst angesiedelt werden soll. Wörtlich führte das Gericht aus:</p> <p><i>„Wird als Ziel der 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</i></p>	<p>Das zitierte Urteil erfasst nicht die Ziele des Bebauungsplanes WI 87, sein Tenor wird jedoch nicht in Frage gestellt. Der Einzelhandel, der im Bebauungsplan WI 87 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 87 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 Einzel-</p>

	<p><i>(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>handel, zentrenrelevanter Einzelhandel) ist nicht mit einer positiven städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Bebauungsplan WI 87 schließt auch nicht Einzelhandel grundsätzlich aus; der Einzelhandel wird lediglich reguliert; die zulässige Nutzung erhält einen Rahmen.</p> <p>Die Planung ist somit erforderlich und zulässig.</p>
<p>9</p>	<p>Betrachtet man die Begründung zum Planentwurf, so ist in dieser nicht erkennbar, warum es der Eingrenzung von Einzelhandel in der hiesigen Form bedarf, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungs-bereiche, insbesondere auf die Innenstadt, zu vermeiden. Dies gilt insbesondere auch für das Gebiet SO 3, in dem das SB-Warenhaus, dem eine Zentrenrelevanz zugesprochen werden kann, nicht liegt. Dass dort die Beschränkung von Einzelhandel zum Schutz des Zentrums notwendig ist, kann nicht angenommen werden. Denn in der Vergangenheit ging keine zentrenschädliche Wirkung vom hiesigen Standort aus, obwohl keine weitreichenden Einschränkungen beim zulässigen Sortiment bestanden. Auch weil im Zentrenkonzept (Stand: 01.10.2009) auf Seite 10 ausgeführt ist, dass die Innenstadt nicht durch die Begrenzung von Einzelhandel in anderen Lagen gestärkt werden kann, sondern dass vielmehr auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu erhöhen ist, kann die weitreichende Beschränkung von Einzelhandel nicht nachvollzogen werden. Die Planung ist unter diesem Aspekt nicht erforderlich.</p>	<p>Der Einwänder bezieht sich auf eine Zusammenfassung der bis dahin erfolgten Entscheidungen zum Zentrenkonzept. Auf Seite 9 lautet der entsprechende Absatz:</p> <p><i>„Hinsichtlich der Position der Braunschweiger Innenstadt wird es in den nächsten Jahren vor allem darauf ankommen, die Einzelhandelsstandards, mithin das Niveau des Warenangebotes sowie die Aufenthalts- und Erlebnisqualität, zu erhöhen, um die regionale und überregionale Anziehungskraft zu erhalten. Hier kann das Städtebaurecht nur sehr begrenzt helfen. Mit der Sanierung der Fußgängerzone ist eine wichtige Voraussetzung eingeleitet worden, die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu verbessern. Gleichwohl kann damit allein noch nicht dem Trend zur weiteren Filialisierung und in dessen Folge vielfach auch der Banalisierung im Einzelhandel ausreichend entgegengewirkt werden.“</i></p> <p>Der in der Stellungnahme der Rechtsanwälte unzureichend zitierte Text bezieht sich demnach darauf, dass eine Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität mit den Mitteln des Städtebaurechts nur sehr begrenzt zu erreichen ist. Es wird an keiner Stelle ausgeführt, dass die Begrenzung des Einzelhandels an anderer Stelle nicht zur Stärkung der Innenstadt führt. Im Gegenteil in der Einleitung ausgeführt, dass <i>„...die praxisorientierte Anwendung des Konzeptes basierend auf den drei Leitzielen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, Erhalt funktionsfähiger Nahversorgungsstrukturen und Ansiedlung großflächiger (Fach-) Märkte mit zentrenverträglichen Sortimenten in Entwicklungsschwerpunkten ... quantitativ und qualitativ positive Effekte bewirkt (hat).“</i></p> <p>Im Gebiet SO 3 befinden sich heute ein großflächiger Teppich-/Tapeten-/Restantenmarkt, dessen Sortiment im Wesentlichen unter „Möbel und Einrichtungen“ bzw. unter „Baubedarf“ eingeordnet werden kann. Zentrenrelevante Produkte (Lebensmittel, Haushaltsartikel) werden in diesen Einrichtungen nur in geringem Umfang angeboten. Der Markt ist genehmigt und hat insofern Bestandsschutz. Die Festsetzungen</p>

		<p>des Bebauungsplanes WI 87 sind erst im Rahmen von Neubau- oder Umbaumaßnahmen einzuhalten. Es ist nicht erkennbar, dass damit eine erhebliche Änderung der heutigen Betriebsform verbunden wäre.</p> <p>Darüberhinaus befinden sich hier jedoch ein Discount-Lebensmittelmarkt sowie ein Sportartikel-Geschäft (überwiegend Sportbekleidung). Auch diese Betriebe sind genehmigt und haben Bestandsschutz. Die Nutzungen sind jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 87 nicht mehr vereinbar, da es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt. Deshalb wäre bei Aufgabe der Betriebe keine Neuerrichtung mit gleichen oder ähnlichen Sortimenten mehr zulässig. Es handelt sich in beiden Fällen nach der Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Braunschweig um Sortimente mit ausdrücklicher Zentrenrelevanz.</p> <p>Der künftige Ausschluss dieser Nutzungen dient einerseits dem Schutz der Zentren und – wie oben ausgeführt – der Sicherung der Flächen im Plangebiet für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Notwendigkeit, für die bisher und künftig zulässigen Angebotssektoren eine Definition und Größenbeschränkung von Kern-, Rand- und Freisortimenten festzulegen.</p> <p>Nicht zuletzt ist aus der seit Jahren andauernden gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen Eigentümer/ bzw. Nießbrauchsberechtigtem und der Stadt das Erfordernis abzulesen, eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für Baugenehmigungen zu schaffen.</p>
10	2. Ebenso liegt eine Planung vor, die nicht verwirklichungsfähig ist und der insofern die Erforderlichkeit fehlt, sofern die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 1 mit Ziffer 6 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan neu geordnet werden soll. Denn mit Ziffer 6.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen ist vorgesehen, dass für eine Büronutzung ein erweiterter Bestandsschutz besteht, die, wie der Stadt Braunschweig ausweislich der Planungsbeurteilung auf Seite 5 bekannt ist, dort tatsächlich nicht ausgeübt wird. Entsprechend geht die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz ins Leere.	<p>Das zwölfgeschossige Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 wurde 1973 als Bürohaus genehmigt. Planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung war der damals geltende Bebauungsplan WI 6 aus dem Jahr 1969, der hier ein Gewerbegebiet festsetzte. Eine Nutzung als Bürogebäude ist mit der nun vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel von der Art der baulichen Nutzung her nicht vereinbar. Da es sich jedoch um einen erheblichen Bestand handelt, wird im Bebauungsplan WI 87 ausnahmsweise der erweiterte Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt („Fremdkörperfestsetzung“), wodurch auch in der Zukunft über den normalen engeren Bestandsschutz hinaus auch Änderungen und Erneuerungen im Rahmen der genehmigten Nutzung als Bürogebäude zulässig sind.</p>

		<p>Das Gebäude wird heute nicht als Bürogebäude genutzt, sondern als Wohngebäude (möblierte Apartments). Diese Nutzung ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt worden und wäre auch zu keinem Zeitpunkt genehmigungsfähig gewesen (Bebauungsplan WI 6/1969: Gewerbegebiet, Bebauungsplan WI 11/1982: Sondergebiet). Im Rahmen der Umnutzung des Gebäudes zu möblierten Apartments wurde jedoch die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen beibehalten. In die 36 m² bis 52 m² großen ursprünglichen selbstständigen Büroeinheiten, die je Etage von einem gemeinsamen Flur erschlossen werden, wurden jeweils kleine Küchen und Nasszellen eingebaut. 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>
11	<p>Auch sofern mit Ziffer 6.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen vorgesehen ist, dass ausnahmsweise eine Nutzungsänderung in einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig sein soll, greift dies die tatsächliche Situation der Nutzung als Boardinghaus nicht auf. Denn von der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Nutzung eines Boardinghauses, die hier offensichtlich nicht verhindert werden soll, nicht diejenige eines Beherbergungsbetriebes ist. Vielmehr handelt es sich um Wohnnutzung. Das VG Berlin führte hierzu etwa mit seiner Entscheidung vom 29.11.2005 (Az.: 19 A 272.05) aus, dass der bauplanungsrechtliche Begriff des Wohnens durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung, des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist. Zu einer selbständig nutzbaren Wohnung gehöre mindestens, dass eine Küche oder Kochstelle für die Zubereitung von Speisen vorhanden sei. Die Vermietung von Apartments, wie sie bei einem Boardinghaus erfolge, sei schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch keine Beherbergung. So liege ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt würden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten</p>	<p>Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 (10) BauNVO lässt der Bebauungsplan WI 87 auch ausnahmsweise eine Umnutzung in einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes zu. Die zitierte textliche Festsetzung verwendet dabei nicht den Begriff „Boardinghaus“. Der Begriff „Boarding-Haus“ wurde ursprünglich (zur Auslegung) im Umweltbericht bei der Beschreibung der Bestandssituation im Plangebiet verwandt, nicht in der Beschreibung der Planungsziele. Der Begriff ist in der Fassung des Umweltberichtes zum Satzungsbeschluss in der Beschreibung der Bestandssituation ersetzt worden durch „möblierte Apartments“.</p> <p>Es mag deshalb offen bleiben, ob ein Boardinghaus planungsrechtlich als Wohnnutzung einzu-stufen ist, da sich die planerische Absicht aus den textlichen Festsetzungen eindeutig ergibt. Danach ist nicht beabsichtigt, im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zukünftig auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen.</p> <p>Der Begriff „Betrieb des Beherbergungsgewerbes“ entstammt der Baunutzungsverordnung (z.B. § 7 BauNVO „Kerngebiete“) und lässt sich darüber eindeutig definieren.</p>

	<p>könnten. Nach dieser Definition ist der Betrieb des Boardinghauses der Wohnnutzung zuzuordnen.</p>	
12	<p>Soll ein solcher vorliegend aber nicht verhindert werden, so hätte mit Ziffer 6.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen nicht die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes, sondern der Wohnnutzung festgesetzt werden müssen.</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>Eine Wohnnutzung soll demgegenüber nicht zugelassen werden. Das Gebäude liegt in städtebaulich völlig isolierter Lage weitab von jeglicher anderer Wohnbebauung. Es ist umgeben von Hauptverkehrsstraßen, Gewerbe- und Sondergebieten. Auch auf dem Grundstück selbst befindet es 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. Wie oben ausgeführt, ist die bestehende Wohnnutzung nicht genehmigt und war auch zu keinem Zeitpunkt bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig.</p> <p>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 - 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</p>

		<p>Fabrikstraße und Theodor-Heuss-Straße in die Betrachtung einzubeziehen. Für diesen Bereich wird zurzeit ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der das Gewerbegebiet dauerhaft sichern soll. Auf Basis eines Schallgutachtens wird ermittelt, welche Lärmemissionen von diesem Gelände ausgehen dürfen (Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln). Planerisches Ziel ist dabei, möglichst hohe flächenbezogene Schalleistungspegel zuzulassen, um die Betriebe in ihrer Entwicklung nicht zu beschränken. Eine dauerhafte Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude würde voraussichtlich zu Restriktionen der betrieblichen Lärmemissionen im Plangebiet und im nördlich angrenzenden Gewerbebereich führen. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht, die Betriebe sollen sich hier soweit wie möglich frei entfalten können.</p>
13	<p>Die Nominierung 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 25.04.1989 (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><i>„Haus Th. Heuss USA Studios Luxus möbliert zu vermieten Otto v. Guericke-St. 1“</i></p> <p>Die entsprechende Baugenehmigung sei als Anlage überreicht. Entsprechend war der Stadt auch diese Nutzung bekannt.</p>	<p>Die genannte Genehmigung einer Werbeanlage ist der Stellungnahme beigefügt. Im Rahmen der Genehmigung von Werbeanlagen wird jedoch nicht geprüft, ob die der Werbeanlage zugrunde liegende Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist. Es ist Pflicht eines Grundstückseigentümers, für seine 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>
14	<p>Darüber hinaus ist das Gebäude für eine komplette Büronutzung nicht geeignet. 70 der Einheiten sind allein ca. 35 qm/Einheit groß. Von Büronutzern wurden diese in der Vergangenheit nicht nachgefragt. Lediglich zwei Büroflächen von ca. 90 qm und ca. 150 qm 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 würde. Daraus folgt, dass weder die bestandsschützende Festsetzung greift, noch die ausnahmsweise zulässige Nutzung umsetzbar ist. Der Planung fehlt auch unter</p>	<p>Siehe hierzu die Ausführungen unter Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12. Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Bürogebäude und Beherbergungsbetrieb grundsätzlich mit der baulichen Struktur des Gebäudes vereinbar sind, fehlt dem Bebauungsplan nicht die Verwirklichungsperspektive.</p>

	<p>diesem Aspekt die Verwirklichungsperspektive.</p>	
<p>15</p>	<p>3. Der Umstand, dass das Planverfahren zum Bebauungsplanentwurf WI 87 im jetzigen Zeitpunkt ca. 10 Jahre nach Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Otto-von-Guericke-Straße Südost, WI 87, vom 12.06.2001, wieder aufgegriffen wird, lässt den Rückschluss zu, dass hier eine bloße Verhinderungsplanung vorliegt.</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan WI 87 wurde am 12. Juni 2001 gefasst. Das Verfahren wurde einschl. der frühzeitigen Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung bis zum Jahr 2003 durchgeführt. Danach ruhte es, da zwei Anlässe der Planung entfallen waren (Errichtung Baumarkt auf Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 2 durch eigenständigen Bebauungsplan; Zudem wurde das Planfeststellungsverfahren zum Umbau des Autobahnkreuzes Braunschweig-Süd durchgeführt, das in Teilen das Plangebiet berührt. Hier erschien es sinnvoll, den Ausgang des Planverfahrens abzuwarten, um eine abschließend klare Grenze zwischen Umbau SB-Warenhaus durch Baugenehmigung). dem Baugebiet einerseits und den Flächen der Verkehrsanlagen andererseits zu haben. Das Verfahren wurde deshalb zunächst zu Gunsten anderer Prioritäten zurückgestellt.</p> <p>Da sich mittlerweile mehrere Grundlagen (Baugesetzbuch, Fortschreibung Zentrenkonzept Einzelhandel) geändert hatten, wurde das Planverfahren ab Januar 2011 von Anfang an neu aufgerollt; die Verfahrensschritte aus den Jahren 2001 bis 2003 wurden wiederholt. Auch musste das Planfeststellungsverfahren zum Autobahndreieck Braunschweig Südwest abgewartet werden, da diese Baumaßnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans WI 87 eingriff.</p> <p>Das Planungsziel, die Festsetzungen zum Einzelhandel zu konkretisieren und an das aktuelle Zentrenkonzept Einzelhandel mit seinen jeweiligen Fortschreibungen anzupassen, wurde seit dem Aufstellungsbeschluss nicht aufgegeben.</p> <p>Die Baugenehmigung im Gebiet SO 3, die zurzeit vom Obergerverwaltungsgericht Lüneburg zur Entscheidung liegt (s. Nr. 16), wurde auf Basis des bisher geltenden Bebauungsplanes WI 11 erteilt und wird mit diesem Bebauungsplan WI 87 nicht aufgehoben.</p> <p>Es handelt sich somit nicht um eine Verhinderungsplanung, sondern um eine planungsrechtliche Umsetzung von Planungszielen für das Gebiet, die in der Zukunft umgesetzt werden sollen.</p>
<p>16</p>	<p>Denn das Wiederaufgreifen des offensichtlich jahrelang nicht fortgeführten Planverfahrens steht in unmittelbarem Zusammenhang zu dem derzeit vor dem Niedersächsi-</p>	<p>Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem vom Einwänder erwähnten gerichtlichen Streitverfahren. Die Gründe sind in der Stel-</p>

	<p>schen Oberverwaltungsgericht anhängigen Berufungsverfahren unseres Mandanten, Herrn..... Dieser hatte sich vor dem Verwaltungsgericht Braunschweig gegen Einschränkungen in einer Nachtragsgenehmigung zur Nutzungsänderung seines gewerblich genutzten Gebäudes auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 3 zur Wehr gesetzt. So waren in die Nachtragsgenehmigung Einschränkungen aufgenommen, die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig herrühren. Bereits das Verwaltungsgericht Braunschweig hat mit seinem Urteil vom 11.08.2010 (Az.: 2 A 276/09) entschieden, dass die getätigten Einschränkungen in der Nachtragsgenehmigung zum genehmigten Angebotssektor Bau, Garten, Camping beim Kern- und Randsortiment nicht gemacht werden durften.</p> <p>Unser Mandant hat sich dann gegen die vom VG Braunschweig bestätigten Einschränkungen hinsichtlich des Freisortiments zum Kernsortiment Bau, Garten, Camping sowie die Einschränkungen, die zum Sortiment Möbel und Einrichtungen gemacht wurden, mit der Einleitung des Berufungsverfahrens zur Wehr gesetzt. Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht ließ die Berufung zu, weil es, ebenso wie unser Mandant, erhebliche Zweifel dahingehend hat, ob das Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig bei Anwendung des geltenden Bebauungsplanes WI 11 zur Anwendung kommt.</p>	<p>lungnahme zur Einwändung Nr. 15 dargelegt. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass rechtskräftig erteilte Genehmigungen durch die nachträgliche Überplanung nicht in Frage gestellt werden.</p> <p>Das Verwaltungsgericht Braunschweig hat mit Urteil vom 11. August 2010 die Festlegung von Kern- und Randsortimenten für die bereits im Bebauungsplan WI 11 festgesetzten Angebotssektoren „Bau, Garten, Camping“ für unzulässig erklärt. Für den Angebotssektor „Möbel und Einrichtungen“ im Rahmen der Befreiung wurden die Bestimmungen für zulässig erklärt. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.</p> <p>Gegen diese Entscheidung hat der Nießbrauchsberechtigte Antrag auf Zulassung der Berufung eingelegt, der vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg angenommen wurde. Die Entscheidung hierüber steht noch aus.</p> <p>Mit den Ausführungen des Einwänders wird nochmals deutlich, dass eine Anpassung der verbindlichen Bauleitpläne an die Fortschreibungen des Einzelhandelskonzepts erforderlich ist, da das Einzelhandelskonzept für sich genommen keine Rechtskraft entfaltet.</p>
17	<p>Offensichtlich um die Anwendung des Zentrenkonzeptes durchzusetzen, wird nunmehr das Planverfahren zum Bebauungsplanentwurf WI 87 weiter betrieben. Damit soll verhindert werden, dass die von unserem Mandanten beantragten Nutzungen uneingeschränkt zugelassen werden. In einem solchen Fall, in dem der Plangeber sich von der Motivation der Verhinderung eines Vorhabens leiten lässt, liegt keine Erforderlichkeit der Planung vor (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, BauGB, Band 1, § 1, Rn. 36).</p>	<p>Die Umsetzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel in seinen Fortschreibungen ist ein erklärtes und wesentliches Ziel der Planung. Damit verbunden sind auch Einschränkungen von Einzelhandelnutzungen an diesem Standort. Dass es sich um die Verhinderung eines Vorhabens handelt, ist nicht erkennbar. Vielmehr steht die langfristige städtebauliche Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der Sicherung dieses Standortes als Entwicklungsschwerpunkt für den nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel im Vordergrund.</p>
18	<p>Dasselbe gilt, sofern nunmehr auch die Nutzung auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 1 neu geordnet werden soll, ist doch nicht damit zu rechnen, dass sie nicht umsetzungsfähig ist. Es liegt also der Rückschluss nahe, dass eingeleitete Entwicklungen gestoppt und verhindert werden sollen. Damit ist die Planung eine</p>	<p>Wie oben beschrieben (siehe 10 - 14), sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum erweiterten Bestandsschutz umsetzbar. Es soll keine „eingeleitete Entwicklung gestoppt und verhindert“ werden. Die vorhandene Wohnnutzung ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt worden, war auch zu keinem Zeitpunkt genehmigungsfähig und widerspricht den städtebauli-</p>

	<p>nicht erforderliche Negativplanung.</p>	<p>chen Zielen für das Plangebiet und dessen Umgebung. Insofern strebt der Bebauungsplan eine Anpassung der Nutzung des Gebäudes Otto-von-Guericke-Straße 1 an das planungsrechtlich Zulässige an. Es handelt sich demnach nicht um eine Negativplanung.</p>
<p>19</p>	<p><u>II. Verstoß gegen das Abwägungsgebot</u></p> <p>Weiter ist in vielfältiger Art und Weise gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen. So ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes WI 87 in völlig unzureichender Weise auf die betroffenen privaten Belange der Eigentümer bzw. Nießbrauchsberechtigten von Grundstücken im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eingegangen worden. Auch ist gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen.</p>	<p>Die privaten Belange der Eigentümer bzw. 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>
<p>20</p>	<p>1.</p> <p>Den privaten Belangen betroffener Grundstückseigentümer ist in einem Bereich, der bereits überplant ist, ein besonderes Gewicht zuzumessen. Das OVG Lüneburg hat noch jüngst mit seiner Entscheidung vom 27.04.2011 (Az.: 1 KN 19/09) ausgeführt, dass dann, wenn ein Bebauungsplan geändert wird, das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich ist. Zwar gewähre das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplanes. Änderungen eines Bebauungsplanes seien nicht ausgeschlossen. Die Planbetroffenen würden jedoch regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf besitzen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Greife der Änderungsplan in ein bestehendes Recht zur Bebauung ein, bedürfe es daher besonderer Sorgfalt bei der Abwägung. Denn der normativen Entziehung oder Beschränkung eines bestehenden Baurechts komme ein erhebliches Gewicht zu, dass sich im Rahmen der Abwägung zugunsten der Planbetroffenen auswirken müsse.</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. Soweit tatsächlich ein schutzwürdiges Interesse verletzt würde, sieht das BauGB Entschädigungsregelungen vor. Nach § 42 BauGB richten sich Entschädigungsansprüche bei Änderung oder Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung. Hinweise, dass solche Entschädigungsregelungen hier greifen, sind nicht erkennbar.</p>
<p>21</p>	<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</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. Es ist unbestritten, dass Leitlinien eines Zentrenkonzeptes oder eines anderen planerischen</p>

	<p>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 Verhältnissen 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>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. Auch aufgrund der hohen Vorbildwirkung von Standortentscheidungen zum Einzelhandel erscheint es hier gerechtfertigt, den Standort durch den Bebauungsplan WI 87 in seiner zukünftigen Entwicklung so zu definieren, dass negative Auswirkungen auf das Zentrum und die zentralörtlichen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus bedeutet der planerische Verzicht auf eine zulässige Wohnnutzung konkret innerhalb des Gebietes und in seiner Nachbarschaft eine Stärkung des Gewerbes, da so notwendige Beschränkungen zum Schutz der Wohnnutzung entfallen können. Mit der Bevorzugung dieses gesamtstädtischen Einzelhandelsaspektes und der Berücksichtigung anderer gewerblicher Interessen ist zugleich ein Zurückdrängen von Interessen des Einwänders verbunden, was an dieser Stelle für vertretbar gehalten wird.</p>
22	<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 und warum keine bestandsschützende Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB getroffen werde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zu Nr. 21 wird verwiesen. Nach den Ausführungen strebt der Einwänder eine Festsetzung für den sogenannten erweiterten Bestandsschutz („Fremdkörperfestsetzung“) gemäß § 1 (10) Baunutzungsverordnung (BauNVO) an. Zur Anwendung dieser Vorschrift im vorliegenden Bebauungsplanverfahren siehe u.a. Nr. 31 bzw. Nr. 38.</p>
23	<p>Berücksichtigt man diese Grundsätze, so wird deutlich, dass gegen diese bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes WI 87 verstoßen wurde. Zunächst einmal kann die Argumentation auf Seite 4 der Planbegründung, wonach das Zentrenkonzept 1 : 1 anzuwenden sei, da damit eine Gleichbehandlung mit anderen Standorten für großflächigen Einzelhandel in Braunschweig erreicht werde, nicht der rechtlichen Prüfung standhalten. Denn wie bereits dargelegt, sind nach der Rechtsprechung die konkreten Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen, so dass Art 3 Abs. 1 GG nicht derart zur Anwendung kommt, dass</p>	<p>In der Planbegründung wird nicht aufgeführt, dass das Zentrenkonzept 1 : 1 anzuwenden sei, sondern dass die überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 11 an das Zentrenkonzept Einzelhandel angepasst werden sollen. 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 von den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel abgewichen werden solle. Es werden durch den Eigentümer/ bzw. Nießbrauchsberechtigten auch keine solchen konkreten Gründe für eine Abweichung ge-</p>

	<p>das Zentrenkonzept in jeglichen Plangebietten, für die großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist, gleichermaßen Anwendung finden muss. Vielmehr sind die konkreten örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Dies ist vorliegend, insbesondere für das Gebiet SO 3, nicht erfolgt.</p>	<p>nannt.</p>
24	<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. Genau darum geht es in dem bereits erwähnten Verfahren vor dem Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht. Werden nunmehr Kern-, Frei- und Randsortimente unter Zugrundelegung des Zentrenkonzeptes definiert, so widerspricht dies den Interessen unserer Mandanten, was – wie bereits dargelegt – der Stadt Braunschweig auch durchaus bewusst ist.</p>	<p>Es wird hier nicht deutlich, was der Eigentümer/ bzw. der Nießbrauchsberechtigte mit „uneingeschränkt“ konkret beabsichtigen. Es bestehen keine Bedenken, dass die Mandanten die Sortimente Möbel und Einrichtungen sowie Bau, Garten und Camping auf ihrer Einzelhandelsfläche anbieten können. Diese Angebotssektoren werden auch nicht eingeschränkt. 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 diesem Ziel. Die Regulierungen mögen den Interessen der Mandanten widersprechen. Es sind jedoch keine Gründe erkennbar, die einen Verzicht auf die Regulierungen zu Gunsten privater Interessen einzelner Eigentümer/ bzw. 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>
25	<p>Auch ist mit der Begrenzung von Randsortimenten auf maximal 5 % der Verkaufsfläche sowie von Freisortimenten auf maximal 3 % der Verkaufsfläche nach Ziffern 2.8.1, 2.8.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Einschränkung im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan WI 11 vorgenommen, die nicht den Interessen unserer Mandanten entspricht. Denn hinsichtlich der Zulässigkeit von Randsortimenten war bislang keine Begrenzung im Bebauungsplan WI 11 vorhanden. Entsprechend fanden die allgemeinen Grundsätze, die die Rechtsprechung aufgestellt hat, Anwendung. Da-</p>	<p>Es wird nicht bestritten, dass es mit den getroffenen Festsetzungen im WI 87 in Teilen zu Einschränkungen gegenüber dem WI 11 kommt. Die Festsetzung und Definition von Kern-, Rand- und Freisortimenten ist 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 beschlossen.</p> <p>In der Rechtsprechung wurde nicht grundsätzlich entschieden, dass generell in allen Fällen</p>

	<p>nach 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). 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>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 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 WI 87 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 einen Einzelhandelsbetrieb unterbinden. Festsetzungen, die eine höchstmögliche Attraktivität der einzelnen Nutzung zum Ziel haben, rufen die Gefahr einer Schädigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche hervor und sind daher nicht geboten.</p>
26	<p>Dasselbe gilt für die Zulassung jeglichen Sortiments auf 1.200 qm Verkaufsfläche, wie es der Bebauungsplan WI 11 für das Gebiet SO 3 vorsah. Denn damit wird dem Grundstückseigentümer bzw. den dort angesiedelten Einzelhandelsbetrieben eine Flexibilität gegeben, die zur Fortentwicklung der Betriebe notwendig ist. Sofern auf Seite 21 des Entwurfs der Planbegründung angegeben ist, dass tatsächlich kein erhebliches wirtschaftliches Interesse unserer Mandanten an der Beibehaltung von 1.200 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung bestünde, so kann dies nicht nachvollzogen werden. Insbesondere ist die Korrespondenz, seit dem Jahre 2003 zwischen unserem Mandanten Herrnund</p>	<p>Bei dem Standort Otto-von-Guericke-Straße handelt es sich um einen der attraktivsten Schwerpunkte für großflächigen Einzelhandel in Braunschweig. Es ist zwar unbestritten, dass die Möglichkeit, auf 1.200 m² Verkaufsfläche Waren ohne Sortimentsbeschränkung anzubieten, die Möglichkeiten der Ausnutzbarkeit dieses Grundstücks erweitert; es ist jedoch nicht erkennbar, dass bei einem Verzicht auf diese Möglichkeit das Grundstück nicht wirtschaftlich genutzt werden kann. Das öffentliche Interesse an einer Anpassung der Festsetzungen an die Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel ist in diesem Fall höher zu gewichten als das Interesse des privaten Eigentümers/bzw. Nießbrauchsberechtigtem an zusätzlichen Vermarktungsmöglichkeiten. In der Begründung zum Be-</p>

	<p>der Stadt Braunschweig bestand, fehlerhaft wiedergegeben.</p>	<p>bauungsplan wird nicht angegeben, dass kein wirtschaftliches Interesse der Mandanten an der Beibehaltung von 1.200 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung bestünde. Es ist lediglich aufgeführt, dass die vor 10 Jahren dargestellte unabwiesbare wirtschaftlich zwingende Notwendigkeit für diese Nutzung nicht mehr nachvollzogen werden kann, da seit 10 Jahren keine Veränderung auf dem Grundstück erkennbar ist. Der Betrieb wurde in seiner bisherigen Form aufrechterhalten. Darüber hinaus wäre selbst bei Betriebsaufgabe nicht erkennbar, dass dieses Grundstück nicht einer neuen, den Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 87 entsprechenden Nutzung, zugeführt werden könnte.</p> <p>Die Korrespondenz seit dem Jahre 2003 zwischen der Stadt Braunschweig und dem Nießbrauchsberechtigten ist nicht fehlerhaft wiedergegeben, sondern in der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt zusammengefasst worden: „Der Eigentümer hatte insbesondere in den Jahren 2002 - 2004 eine aus seiner Sicht unabwiesbare zwingende wirtschaftliche Notwendigkeit an einer umgehenden Baugenehmigung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt vorgebracht“.</p>
27	<p>So war die Umsetzung eines Marktes ohne Sortimentsbeschränkung seitens der Stadt Braunschweig mit Schreiben vom 14.01.2004 davon abhängig gemacht worden, dass andere Märkte auf der restlichen Einzelhandelsfläche von 4.800 qm auf den Verkauf von Rand- und Freisortimenten verzichten.</p>	<p>Wie oben (s. Nr. 16) beschrieben, wurde im Jahr 2008 ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² für Lebensmittel und Waren aller Art genehmigt. Damit war die Maßgabe verbunden, dass mit dieser ersten Baugenehmigung das Kontingent von 1.200 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkungen gemäß Bebauungsplan WI 11 ausgeschöpft war und auf den restlichen Einzelhandelsflächen keine Freisortimente mehr verkauft werden dürfen.. Diese Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche entspräche einem Freisortimentsanteil von 20 %, bezogen auf die zulässige Verkaufsfläche gemäß Bebauungsplan WI 11.</p>
28	<p>Mit Bauvorbescheid vom 28.02.2005 (Az.: 61.3/298/2005/15) wurde die Realisierung eines Marktes ohne Sortimentsbeschränkung wiederum davon abhängig gemacht, dass die anderen, bereits auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 3 vorhanden gewesenen Einzelhandelsbetriebe, die auch Freisortimente anboten, namentlich die Geschäfte Sport Voßwinkel, Aldi und Teppich Domäne/Restantenmarkt zurückgebaut würden. Diese Vorgaben waren aber in keiner Weise realisierbar, bestanden doch beispielsweise langfristige Mietverträge, die nicht ohne weiteres hätten</p>	<p>Der Bauvorbescheid hatte zum Ziel, die zulässige Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung nicht zu überschreiten. Es obliegt dem Eigentümer/ Vermieter sicherzustellen, wie er diese Fläche durch Mietverträge auf einzelne Nutzer verteilt.</p>

	gekündigt werden können.	
29	<p>Als dann im Jahre 2008 die Baugenehmigung für den Rück- und Umbau des Einzelhandelszentrums erteilt wurde (Baugenehmigung vom 01.08.2008, Az.: 61.3/854/2008), konnte von dieser ebenso kein Gebrauch gemacht werden. Denn in Ziffer 2 der Nebenbestimmungen war angegeben, dass mit der Baugenehmigung die 1.200 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung ausgeschöpft seien. Wäre die Baugenehmigung ausgenutzt worden, so hätte dies zur Konsequenz gehabt, dass die weiteren Einzelhandelsflächen auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 3 nicht weiter genutzt hätten werden können. Denn ein Angebot eines gewissen Anteils von Rand- und Freisortimenten, das zur Attraktivitätssteigerung eines Marktes notwendig ist, hätte auf den restlichen Einzelhandelsflächen nicht angeboten werden können. Entsprechend konnte von der Baugenehmigung zunächst kein Gebrauch gemacht werden. Auch musste, entsprechend der Vorgabe in der Baugenehmigung nach Ziffer 2 der Nebenbestimmungen ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden, hinsichtlich dessen letztlich das noch heute geführte verwaltungsgerichtliche Verfahren durchgeführt wird.</p>	<p>Die in der Baugenehmigung ausgesprochene Beschränkung zusätzlicher Freisortimente folgt dem erteilten Bauvorbescheid aus 2005. Sie war bereits seit dem Jahr 2005 bekannt und hätte bei der Disposition für das Grundstück berücksichtigt werden können. Es bleibt dem Eigentümer/ bzw. Nießbrauchsberechtigten unbenommen, eine Verteilung der Freisortimente auf seinem Grundstück auf verschiedene Betriebe vorzunehmen. Insgesamt standen gemäß Bebauungsplan WI 11 auf dem Grundstück 20 % der Verkaufsfläche für Freisortimente zur Verfügung, die hätten ausgeschöpft werden können. Es ist nicht erkennbar, dass mit der vorgenommenen Beschränkung andere Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen sind.</p>
30	<p>Es kann also nicht davon die Rede sein, dass kein erhebliches wirtschaftliches Interesse unseres Mandanten an der Ausnutzung von 1.200 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung bestehen würde, würde ansonsten doch nicht seit Jahren dahingehend prozessiert werden. Auch ist der Ausgang des Verfahrens beim Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht abzuwarten. Denn nur dann, wenn unsere Mandanten Rechtssicherheit haben, welche Sortimente auf ihren Einzelhandelsflächen angeboten werden können, können sie diese auch entsprechend vermarkten. Dementsprechend sind die Verzögerungen der Vermarktung nicht auf ein mangelndes wirtschaftliches Interesse unserer Mandanten an der Vermarktung zurück zu führen, sondern auf die seitens der Stadt Braunschweig getätigten Einschränkungen.</p>	<p>In den früheren und aktuellen Prozessen ging es um die Beschränkung der Kern-, Rand- und Freisortimente für die übrigen Betriebe (1. Nachtragsgenehmigung, siehe Nr. 16). Die gerichtliche Auseinandersetzung bezieht sich auf Baugenehmigungen, die auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes WI 11 erlassen wurden. Sie bleiben von den Festsetzungen des des Bebauungsplanes WI 87 unberührt, da diese auf die zukünftige Entwicklung ausgerichtet sind und erteilte Genehmigungen nicht in Frage stellen.</p> <p>Es wurden Baugenehmigungen auf Basis des geltenden Bebauungsplanes WI 11 erteilt, die hätten ausgenutzt werden können, aber nicht ausgenutzt wurden.</p>
31	<p>Damit zeigt sich, dass die Interessen unserer Mandanten vollkommen fehlgewichtet wurden. Wären diese hinreichend beachtet worden, so wäre das Einzelhandelskonzept,</p>	<p>Die Interessen des Grundstückseigentümers/ bzw. Nießbrauchsberechtigten sind nicht fehlgewichtet worden. In der Abwägung der privaten wirtschaftlichen Interessen mit den öffentlichen</p>

	<p>beispielsweise hinsichtlich der Sortimente Bau, Garten, Camping sowie Möbel und Einrichtungen, die unsere Mandanten auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 3 anzusiedeln suchen, nicht umgesetzt worden. Der Verweis auf Seite 20 des Entwurfs der Planbegründung darauf, dass die bestehenden Betriebe im Gebiet SO 3 Bestandsschutz genießen, ändert an der Einordnung nichts. Denn damit ist keine Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, die aber notwendig ist, um im Laufe der Zeit notwendig werdende Modernisierungen oder Erweiterungen vornehmen zu können. Auch sind einzelne Flächen aufgrund der vorbenannten Umstände nicht vermarktet, so dass diesbezüglich auch kein erweiterter Bestandsschutz besteht.</p>	<p>Interessen an einer Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel genießen die privaten Interessen jedoch kein solches Gewicht, dass Ihnen unbedingt Vorrang eingeräumt werden müsste. Deshalb soll kein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung würde die bestehende Situation mit zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf lange Zeit festschreiben. Eine uneingeschränkte Zulassung von 1.200 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung würde z. B. die Ansiedlung eines entsprechend großen Elektronikfachmarktes oder anderen Fachmarktes ermöglichen, welcher nach der Braunschweiger Einordnung als zentrenrelevant einzustufen ist. Gerade solche Entwicklungen sollen durch diesen Bebauungsplan WI 87 unterbunden werden. Eventuelle Modernisierungen zur Fortführung der genehmigten Nutzungen sind auch im Rahmen des Bestandsschutzes für die erteilten Genehmigungen möglich.</p> <p>Eine eingeschränkte Vermarktbarkeit des Grundstücks, wie sie der Einwänder befürchtet, ist darin nicht zu erkennen. Vielmehr zeigen die Entwicklungen in der Nachbarschaft und in anderen Schwerpunkten des großflächigen Einzelhandels, dass eine ausreichende Vermarktbarkeit gegeben ist.</p>
32	<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.</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 unter-einander gerecht abzuwägen. Eine solche Abwägung wurde hier vorgenommen.</p>
33	<p>Darüber hinaus hat die Stadt Braunschweig mit Schreiben vom 18.02.2003 (Az.: 61.12-B 12) unserem Mandanten Herrneine rechtsverbindliche Zusicherung dahingehend gemacht, dass für seine Fläche bei Änderung des Bebauungsplanes 1.200 qm Verkaufsfläche ohne Einschränkung für den Einzelhandel bestehen bleiben. Weiter sollte zugunsten der Fläche unseres Mandanten eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz getroffen werden. Das Schreiben vom 18.02.2003 fügen wir Ihnen zur Vervollständigung Ihrer Unterlagen als Anlage bei. Auch deshalb ist der Bebauungsplanentwurf WI 87, der diese Zusicherung nicht aufgreift, rechtswidrig.</p>	<p>Das zitierte Schreiben lag der Stellungnahme bei und hat folgenden Wortlaut:</p> <p><i>„Der Bestandsschutz für die gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässige Nutzung von 1.200 m² Verkaufsfläche ohne Einschränkung für Einzelhandel besteht, wie Sie in Ihrem Schreiben richtig erwähnt haben, auch nach Aufhebung des jetzt rechtskräftigen Bebauungsplanes fort. Darüber hinaus soll, wie Ihnen ja bereits mitgeteilt wurde, vorbehaltlich der Abstimmung mit den politischen Gremien im Sinne von § 1 (10) BauNVO im neuen Bebauungsplan ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt werden.“</i></p> <p>Die bestehenden genehmigten Nutzungen ha-</p>

		<p>ben unabhängig von der Aufhebung des Bebauungsplanes WI 11 oder der Neuaufstellung des Bebauungsplanes WI 87 Bestandsschutz.</p> <p>Bei der zweiten Aussage (Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 (10) BauNVO im neuen Bebauungsplan) handelt es sich jedoch ausdrücklich nicht um eine rechtsverbindliche Zusicherung, sondern „vorbehaltlich der Abstimmung mit den politischen Gremien.“ Es war seinerzeitige Absicht in Bezug auf die 1.200 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung, den erweiterten Bestandsschutz festzusetzen. An dieser Absicht soll nunmehr nicht mehr festgehalten werden. Die weitere Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Braunschweig sowie die inzwischen mehrfache Fortschreibungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel haben gezeigt, dass Sonderregelungen in diesem Plangebiet nicht aufrechterhalten werden sollen. Ziel ist es nunmehr vorrangig, diesen Standort für großflächigen Einzelhandel zu sichern und die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten nicht weiter zu fördern.</p> <p>Es ist grundsätzlich nicht untersagt und entspricht der städtebaulichen Planungspraxis, dass sich städtebauliche Leitvorstellungen einer Stadt an die laufenden Entwicklungen anpassen. Dabei handelt es sich bei dem Verzicht auf die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes nicht um eine völlige Änderung der städtebaulichen Zielvorstellungen, sondern um eine Anpassung im konkreten Einzelfall, die die seit Jahren bekannten Zielvorstellungen besser unterstützt.</p>
34	<p>Darüber hinaus liegt mit der Festsetzung der Verkaufsflächenzahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind, vgl. Ziffer 5.5.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG vor. Denn wie der Plangeber in der Planbegründung selbst ausführt, führt diese 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 87 vorgesehene zulässige Verkaufsfläche von 6.600 qm bereits heute weitgehend ausgeschöpft ist. Eine Flächenreserve von allein 10 % kommt hinzu. Ähnliches soll für das</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 bzw. Ausnutzbarkeit 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 Verhältnisse.</p> <p>Im Gebiet SO 3 ist bisher gemäß Bebauungsplan WI 11 eine Verkaufsfläche von 6.000 m² zulässig. Mit der Verkaufsflächenzahl von VFZ 0,4 im Bebauungsplan WI 87 wird eine Verkaufsfläche von 6.600 m² zugelassen; dies entspricht einer Flächenreserve von 10 %.</p>

	<p>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 19 des Entwurfs der Planbegründung.</p>	<p>Im Gebiet SO 2 ist bisher gemäß Bebauungsplan WI 11 eine Verkaufsfläche von 3.000 m² zulässig. Mit der Verkaufsflächenzahl von VFZ 0,4 im Bebauungsplan WI 87 wird eine Verkaufsfläche von 3.300 m² zugelassen; dies entspricht einer Flächenreserve von 10 %.</p> <p>Insbesondere aus Gleichbehandlungsgründen wird auch im Gebiet SO 1 eine VFZ 0,4 zugelassen. Damit ist für das Grundstück eine gleiche Ausnutzbarkeit für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel gegeben wie für die Gebiete SO 2 und SO 3. Bisher war hier nur eine Verkaufsfläche von insgesamt 15.500 m² zulässig. Mit der neuen VFZ 0,4 wird eine Steigerung der Verkaufsfläche um ca. 60 % auf 25.000 m² Verkaufsfläche zugelassen. Diese Steigerung bezieht sich ausdrücklich nur auf die nicht zentrenrelevanten sechs Angebotssektoren.</p> <p>Sie bezieht sich ausdrücklich nicht auf die Nutzung „SB-Warenhaus“, die im Wesentlichen im bestehenden Rahmen festgesetzt wird. Für das SB-Warenhaus ist anteilig von der gesamten zulässigen VFZ 0,4 nur eine VFZ von 0,2 zulässig. Damit ist in Bezug auf die Nutzung „SB-Warenhaus“ nur eine Steigerung um ca. 600 m² oder ca. 5 % zulässig.</p>
35	<p>Daraus folgt aber, dass für die Ungleichbehandlung der Ermöglichung unterschiedlicher Verkaufsflächenerweiterungen 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 Fläche ist, etwa durch Möglichkeit der Realisierung weiterer 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>Siehe Ausführungen zu Nr. 34.</p> <p>Es ist gerade nicht das Ziel dieses Bebauungsplanes, vergleichbare Flächenreserven für vorhandene Betriebe zu schaffen, sondern eine gleichmäßige Nutzung gleichartiger Grundstücke durch gleichartige Einzelhandelsbetriebe zu gewährleisten. Somit bedeutet die Festsetzung einer VFZ 0,4 für das Gebiet SO 1 eine Gleichbehandlung mit den Grundstücken in den Gebieten SO 2 und SO 3. In diesen Gebieten ist die VFZ lediglich zu einem großen Teil bereits ausgeschöpft.</p>
36	<p>Damit liegen Einschränkungen für das Gebiet SO 3 vor, für die kein öffentlicher Belang herangezogen werden kann. Im Rah-</p>	<p>Es ist nicht erkennbar, warum die privaten Belange gegenüber den öffentlichen Interessen an einer Regelung zum Einzelhandel überwiegen</p>

	<p>men der Abwägung überwiegen die privaten Belange gegenüber dem Interesse an der Einschränkung zulässigen Einzelhandels.</p>	<p>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>
37	<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. 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 Teileignung auswirken kann und dass dem Bestandsschutz 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 Bebauungsplanes 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>Die Belange, die für die Abwägung im Hinblick auf das Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 von Bedeutung sind, sind ermittelt und bewertet worden (siehe insbesondere Nr.10 – Nr.14). Dabei sind auch die betroffenen Belange des privaten Eigentümers/bzw. des Nießbrauchberechtigten berücksichtigt worden.</p> <p>Das zitierte Urteil des VGH Baden-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 Teileignung 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 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 wäre (vgl. Nr. 12). 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>
38	<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 5 des Entwurfs der Planbe-</p>	<p>Der zitierte Begriff „Boardinghaus“ wurde im Entwurf des Umweltberichtes zur Beschreibung der Bestandssituation und nicht der Planungsziele verwandt. Er wurde in der Überarbeitung des Umweltberichtes zum Satzungsbeschluss ersetzt durch „möblierte Apartments“. Im Kapitel 5.1 der Begründung der Festsetzungen zur „Art der baulichen Nutzung“ wird detaillierter auf die</p>

	<p>gründung. 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>genehmigte, tatsächliche und geplante Nutzung dieses Gebäudes eingegangen.</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>
39	<p>Da das Gebäude aber nicht ohne weiteres für andere Nutzungen, insbesondere auch aufgrund der kleinen Parzellierungen, 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>Wie oben bereits mehrfach ausgeführt, ist eine Umnutzung des Gebäudes in die zulässigen Nutzungen durchaus möglich. Damit wird kein erheblicher Eingriff in das Recht auf Eigentum des Eigentümers/des Nießbrauchberechtigten vorgenommen. Soweit von der Sicherung des Bestandes die Rede ist, ist regelmäßig der zulässige Bestand gemeint.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Nr. 12 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 im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 (10) BauNVO würde dazu führen, dass erstmalig legal eine allgemeine Wohnnutzung in diesen gewerblich geprägten Bereich eindringen würde.</p> <p>Das Ziel dieser Festsetzungsmöglichkeit ist vorrangig die Förderung der Innenentwicklung, insbesondere in historisch gewachsenen Gemengelage. Eine solche Situation trifft hier nicht zu. Die Nutzung, für die der erweiterte Bestandsschutz gelten soll, muss bauordnungsrechtlich genehmigt sein. Dies ist hier nicht der Fall. Die Vorschrift hat nicht den Zweck illegale Nutzungen nachträglich zu legalisieren. Darüber hinaus soll die Vorschrift gerade mehr als einen einfachen Bestandsschutz (Reparaturen, Erhaltungsaufwand) rechtlich zulässig machen. Es ist jedoch weder planerisches Ziel, Wohnnutzung erstmalig in diesem Bereich bauordnungsrechtlich zuzulassen noch sollen Änderungen, Erweiterungen u. ä. über die bestehende Nutzung hinweg zugelassen werden. Es sollen keine städtebaulichen Missstände verfestigt oder geschaffen werden. Die umgebende gewerbliche</p>

		<p>Nutzung und die hohe Lärmbelastung sprechen jedoch dagegen, eine Wohnnutzung hier erstmalig dauerhaft zu etablieren.</p> <p>Sollte eine größere Umbaumaßnahme/ Sanierungsmaßnahme geplant sein, so müsste in diesem Zusammenhang auch die Änderung der Nutzung in eine zulässige Nutzung erfolgen.</p>
40	<p><u>B. Fehlerhaftigkeit der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan WI 11</u></p> <p>Für den Fall, dass der Bebauungsplanentwurf WI 87, wie hier dargestellt, rechtswidrig ist und keine Geltung erlangen kann, hat der derzeit geltende Bebauungsplan WI 11 weiter seine Wirksamkeit zu entfalten. Dieser ist rechtmäßig und sichert den Grundstückseigentümern im Plangebiet den vorhandenen Bestand. Für seine Aufhebung und eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB besteht kein rechtlicher Grund. Ein solcher ist auch in keiner Weise seitens des Plangebers dargestellt und belegt. Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan WI 11 ist rechtswidrig.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu Nr. 3.</p>
41	<p><u>C. Fazit</u></p> <p>Die Ausführungen zeigen, dass die betroffenen privaten Belange unserer Mandanten bei der Überplanung ihrer Flächen in völlig unzureichender Weise berücksichtigt wurden. Der auf ihren Grundstücken vorhandene Bestand und die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen wurden nicht berücksichtigt. Wäre dies erfolgt, so wäre eine andere Planung vorgenommen worden. Denn die vorgesehene Planung führt dazu, dass unseren Mandanten eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit ihrer Flächen genommen wird.</p> <p>Sollte der derzeitige Planentwurf beibehalten werden, so kündigen wir schon jetzt an, dass unsere Mandanten uns dazu angewiesen haben, gerichtliche Schritte, beispielsweise durch Einleitung eines Normenkontrollverfahrens, einzuleiten.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Die Begründung wird an einigen Stellen ergänzt (siehe Hervorhebungen).</p>