



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 0 2 3 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	21.03.2016			
Verwaltungsausschuss	30.03.2016			
Rat	19.05.2016			

Bebauungsplan Nr. 4B - Fachmarktzentrum Wümmepark - Waldweg 1-5 - 2. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 1023/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 4B – Fachmarktzentrum Wümmepark – Waldweg 1-5 – 2. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Die Entwürfe der o. g. Bauleitpläne haben öffentlich ausgelegen. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. - Landkreis Rotenburg (Wümme), v. 29.02.2016
- Kabel Deutschland GmbH, v. 29.02.2016

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum, v. 29.02.2016

Die IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum wurde in vorlaufenden Gesprächen zur raumordnerischen Beurteilung der B-Planänderung beteiligt und hatte keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, sofern eine gutachterliche Stellungnahme beigebracht wird. Diese Stellungnahme liegt durch die BBE nun vor, was durch die IHK begrüßt wird. Sie stimmt den Aussagen der Stellungnahme zu und stellt als positiv heraus, dass durch die Planung eine effektive Nachbelegung des bereits längerfristigen Leerstandes im Wümmepark erfolgen kann.

Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt werden

durch die Ansiedlung eines 300 qm großen, spezialisierten Lebensmittelladen nicht befürchtet, da die Sortimentsstruktur „Internationale Spezialitäten/Feinkost“ keine Leitfunktion für eine wohnortnahe oder innerstädtische Nahversorgung übernimmt.

Die Öffnung für Dienstleistungsbetriebe wird prinzipiell befürwortet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestimmte Dienstleistungsbranchen von den Kunden als zentrenrelevant wahrgenommen werden (z.B. Banken/Sparkassen, Post, etc.), so dass einer eventuellen Abwanderung dieser Branchen aus der Innenstadt zugunsten der Fachmarktzentrumslage durch eine genaue Prüfung und Steuerung durch die Stadt (wie unter den Ausführungen zu 1.5) erfolgen sollte, um auch hier keine allgemeine Öffnungsklausel zu bewirken.

Die neue Festsetzung 1.5 beinhaltet einen Ausnahmetatbestand für nicht zentrenrelevante Warengruppen. In diesem Zusammenhang wird der Stadt eingehend die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2010 und im Rahmen dessen insbesondere die Überprüfung/Aktualisierung der Sortimentsliste empfohlen, weil, wie die Begründung auf S. 10 richtiggehend erläutert, sich angesichts der Entwicklungen der Einzelhandelsstrukturen in den letzten Jahren unter Umständen Bestandsänderungen ergeben haben. Diese sollten in einem aktualisierten Einzelhandelskonzept Berücksichtigung finden.

Die IHK bittet um Übersendung eines Exemplars der rechtskräftigen Planausfertigung und um Ergebnismitteilung der Schlussabwägung.

Eigene Stellungnahme:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Begrenzung der Dienstleistungsbetriebe wird als nicht erforderlich erachtet, da sie auch andernorts im Stadtgebiet zulässig sind und nicht explizit Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt haben.

Es ist zudem davon auszugehen, dass Dienstleistungen, die auf Laufkundschaft angewiesen sind, sich zentrennah orientieren, während sich am Wümmepark eher Dienstleistungsunternehmen ansiedeln, die Standortlagen außerhalb der Innenstadt bevorzugen.

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, v. 25.02.2016

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung des Fachmarktzentrums „Wümmepark“ über den mit Abbiegestreifen und Lichtsignalanlage verkehrsgerecht ausgebauten Knotenpunkt B 71 „Harburger Straße“/Stadtstraße „Waldweg“ in Abschnitt 360 bei Station 0.889 im Zuge der B 71 erfolgt.

Gegen das Planvorhaben bestehen keine Bedenken, sofern evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Es wird um Übersendung der rechtskräftigen Planausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken gebeten.

Eigene Stellungnahme:

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen zur Erweiterung der Sortimentsliste zur Beseitigung der vorliegenden Teilleerstände von Verkaufsflächen werden diesbezüglich keine Auswirkungen erwartet.

**4. Interessensgemeinschaft Rotenburger CityMarketing e.V.
vertreten durch die Rechtsanwälte Graf von Westphalen, v. 26.02.2016**

Die anwaltliche Stellungnahme der Interessensgemeinschaft Rotenburger CityMarketing e.V. ist auf Grund der Umfänglichkeit der Beschlussvorlage in Gänze als Anlage beigefügt.

Zu 1.) Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB

Gem. §1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei darf die Gemeinde durchaus hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Änderung eines Bebauungsplans nehmen, solange sie damit zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Für den Wümmepark hat sich herausgestellt, dass die im bislang rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegte Sortimentsliste zu eng gefasst ist. Der zwar nur kleinteilige aber dafür bereits über lange Zeit andauernde Leerstand dokumentiert, dass sich die neben den bestehenden Nutzungen noch zulässigen Sortimente im Plangebiet nicht realisieren ließen. Die Leerstände entstehen hier, anders als in der Rotenburger Innenstadt, u. a. auch durch die bauleitplanerischen Vorgaben, denn es gibt Interessenten für einige der Flächen. Da diese Missstände auf der Planungsebene teilweise zu beheben sind, hat die Stadt Rotenburg ein berechtigtes städtebauliches Interesse an der Änderung des Bebauungsplans und an der Beseitigung lang anhaltende Leerstände.

Die vorliegende Planung berücksichtigt dabei im Besonderen die Belange des Rotenburger Einzelhandels in seiner Gesamtheit. Die planerische Konzeption der Stadt Rotenburg, die eine Stärkung der Innenstadt im Fokus hat, wird durch die sehr eng gefasste Änderung nicht unterlaufen.

Zu 2.) keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Welche städtebaulichen Ziele und welche Belange vorrangig verfolgt werden, liegt im Ermessensspielraum der Gemeinden.

Auch bei einer insgesamt stabilen Vermietungslage im Wümmepark können sich Leerstände negativ z.B. auf angrenzende bestehenden Nutzungen auswirken. Eine Behebung längerer Leerstände ist deshalb durchaus im öffentlichen Interesse und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung.

Wesentliche Aufgabe einer nachhaltigen, zukunftsgerichteten Bauleitplanung ist es, auch längerfristige Auswirkungen zu bedenken. Genau dies ist die Ausgangslage für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Durch die kleinteilige Sortimentserweiterung für einen spezialisierten Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² wird kein Konflikt mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes gesehen. Die Flexibilisierung der sonstigen Verkaufsflächen bei gleichzeitigem Beibehalt der schon bisher geltenden Obergrenze von 300m² wird sich auf das Gesamtgefüge der Verkaufsflächen in Rotenburg kaum auswirken, ermöglicht aber dem Betreiber des Wümmeparks einen deutlichen Entwicklungsspielraum und verhindert langfristige Leerstände.

Zu differenzieren ist hier zwischen unterschiedlichen Standorten. Die Leerstände in der Rotenburger Innenstadt sind ursächlich anders zu bewerten (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Folgenden). Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Leerstandssituation in der Innenstadt durch die vorliegende Planung verschärft.

Zu 3.1) Erhaltung und (Fort-)Entwicklung vorhandener Ortsteile und der zentralen Versorgungsbereiche, §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Der Wümme-Park bildet als Fachmarktzentrum einen Sonderstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung, dessen weitere Entwicklung sich natürlich auch auf die Innenstadt Rotenburgs auswirken kann. Der Einfluss der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich wurde im daher Zuge der Planung geprüft.

Es werden in der Gesamtsumme durch die Planung keine zusätzlichen Verkaufsflächen im Wümmepark entwickelt. Gleichwohl werden durch die Verschiebung innerhalb der Sortimente zusätzliche Verkaufsflächen im Nahversorgungssegment erzeugt, die die bislang zulässige Obergrenze überschreitet. Dies ist der Anlass für die Änderung.

Der geplante Fachmarkt für internationale Lebensmittel und Spezialitäten weist ein sehr spezialisiertes, auf eine bestimmte Zielgruppe ausgerichtetes Angebot aus, welches ein Nahversorgungsangebot ergänzen aber nicht ersetzen kann. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass das Angebot dieses spezialisierten Anbieters im Wümmepark in direktem Wettbewerb mit dem Lebensmittelangebot im Innenstadtbereich stehen wird.

Auch die unter der Textziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen vorgenommenen Sortimentsverschiebungen bewegen sich in Anbetracht der Gesamtverkaufsfläche des Wümmeparks sehr kleinteilig und zudem im Rahmen der bisher schon zugelassenen Obergrenze von 300 m² Verkaufsfläche. Konflikte mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes werden dadurch nicht gesehen.

Die Ausführungen des Büros BBE beruhen auf Angaben der Stadt Rotenburg. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die genannten Umsatzeinbußen ursächlich allein durch die seinerzeit erfolgten Umbaumaßnahmen des Wümmeparks resultieren sollen. Gerade Klein- und Mittelstädte sind derzeit von Leerstandszunahmen und massiven Geschäftsrückgängen im Einzelhandel betroffen. Dies resultiert unter anderem aus den sich in der Vergangenheit gewandelten Ausgabegewohnheiten. So nutzt mittlerweile nahezu die Hälfte der Bevölkerung das Internet für den Erwerb von Waren und Dienstleistungen. Die Marktanteile, insbesondere mittelständischer inhabergeführter Fachgeschäfte haben sich in den Innenstädten in den letzten Jahren stetig verringert. Auch der demographische Wandel hat Einfluss auf das Kaufverhalten und den Einzelhandel.

Diesen Herausforderungen stellt sich die Stadt Rotenburg und sieht die Revitalisierung und Stärkung der Innenstadt auch weiterhin als vorrangiges Ziel. Die Ansiedlung des großflächigen REWE-Marktes hat die Attraktivität der Rotenburger Innenstadt bereits deutlich gesteigert. Derzeit laufen weitere Bestrebungen die mittlerweile vom Einzelhandel zunehmend geforderten großflächigen Verkaufsflächen bereitzustellen, um auch größere Einzelhandelsketten mit innenstadtrelevanten Sortimenten in der Rotenburger Innenstadt als Frequenzbringer zu etablieren. Um sich im Wettbewerbsumfeld zu behaupten, sind weitere Standortbelegungen – angefangen beim städtebaulichen Rahmen, über neu zu entwickelnde Angebote, bis hin zu neuen Vermarktungskonzepten und einem übergreifenden Stadtmarketing erforderlich. Auch hier gibt es viele Kooperationen zwischen Stadt und Handel, die es weiterzuentwickeln gilt.

Insgesamt ist die Entwicklung der Rotenburger Innenstadt daher als durchaus positiv zu bewerten, was sich auch im gestiegenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau (vgl. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4 B, 2. Änderung der BBE Handelsberatung S. 6) widerspiegelt.

Der Hinweis auf das Halal-Sortiment des Geschäfts der Familie Kaya am Neuen Markt ist richtig. Das Geschäft bietet zudem aber insbesondere auch frisches Obst und Gemüse, weitere frische Waren und zudem einen Dönerverkauf und hat somit ein deutlich anderes Angebot als das im Wümmepark geplante Vorhaben. Der Laden der der Familie Kaya ist in Rotenburg seit Jahren etabliert und gut frequentiert, so dass auch diesbezüglich keine erheblichen Einbußen zu erwarten sind.

Das Angebot des geplanten Lebensmittelmarktes ist auf S. 8 der Begründung ausführlich erläutert und über die sehr eng gefasste textliche Festsetzung Nr. 1p) auch hinlänglich eingegrenzt. Die avisierten Kunden fahren derzeit nach Bremen, Hamburg und Stade, um dort diese Waren einkaufen zu können. Auch für den geplanten Standort ist daher von einem überregionalen Angebot auszugehen.

Das Einzelhandelsgutachten der BBE stellt die Situation des Einzelhandels mit Stand 2010 dar und berücksichtigt bereits den Lidl-Markt im Osten des Stadtgebietes. Vor diesem Hintergrund

hat sich, auch mit dem Wegfall des Discounters am Neuen Markt, die Nahversorgungsstruktur in der Innenstadt im Vergleich zu den peripheren Standorten inzwischen deutlich verbessert.

Hinzukommt, dass Discounter in direkten Innenstadtlagen zunehmend nicht mehr den Ansprüchen der Kunden genügen. Diese setzen neben dem Preis auf ausgewogene Sortimente, Angebote an Frischwaren und auch eine ansprechende Präsentation der Waren, so dass vielerorts die Discounter durch Supermärkte ersetzt werden.

Zu 3.2) Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB

Die Belange der Wirtschaft sind nach den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen an die verschiedenen Standorte zu beurteilen und zu bewerten. Entsprechend sind auch die Einzelhandelsstrukturen im Wümmepark und in der Innenstadt Rotenburgs unterschiedlich einzustufen.

Als wirtschaftlicher Belang kann zudem grundsätzlich auch der Belang eines einzelnen Betriebes zählen. Bei dem spezialisierten Lebensmittel-sortimenter handelt es sich um einen inhabergeführten Betrieb der einen Standort mit ausreichend geschäftsnahen Stellplätzen in verkehrsgünstiger, auch für Auswärtige und Ortsunkundige gut erreichbarer Lage sucht.

Für den vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandel mit seinem spezialisierten Sortiment wird der Standort Wümmepark als grundsätzlich gut geeignet eingestuft. In der vorliegenden Planung erkennt die Stadt Rotenburg die durch die bestehende Sortimentsfestsetzung sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit des Wümmeparks an und möchte im Zuge dieser 2. Änderung die Möglichkeit für die Ansiedlung des Betriebes innerhalb eines vorgegebenen, engen Rahmens schaffen. Da es sich um einen inhabergeführten Betrieb handelt, wird ein „Filialistentum“ im Wümmepark nicht gestärkt.

Eine erhebliche Beeinflussung der Marktverhältnisse des Rotenburger Einzelhandels in der Innenstadt wird durch die Ansiedlung eines spezialisierten Lebensmittelanbieters mit einer Verkaufsfläche von lediglich max. 300 m² im Wümmepark daher nicht gesehen.

Zu 3.3) Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepts, §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die Textliche Festsetzung unter Ziffer 1.5 lautet wie folgt:

*Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet Fachmarktzentrum **nicht-zentrenrelevante** Warengruppen gem. des jeweils aktuell vorliegenden Einzelhandelskonzeptes. Weitere Warengruppen können im Einzelfall für untergeordnete Flächen zugelassen werden, sofern keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme) zu erwarten sind.*

Auch weiterhin sollen im Plangebiet vorrangig eindeutig **nicht** zentrenrelevante Warengruppen zugelassen werden.

Ein Einzelhandelskonzept ist aber kein starres Konzept, sondern es ist, insbesondere auch bezüglich der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimentslisten, den aktuellen Entwicklungen nach angemessenen Zeiträumen oder nach erheblichen Änderungen in der örtlichen Einzelhandelslandschaft anzupassen. Vor dem Hintergrund der teilweise bereits erfolgten und der sich derzeit abzeichnenden Entwicklungen im Rotenburger Einzelhandel werden sich voraussichtlich erhebliche Bestandsänderungen ergeben, die dann ggf. eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes nach sich ziehen.

Sollte sich die derzeit eng gesteckte Rotenburger Liste des Einzelhandelskonzeptes bezüglich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (derzeit nur Teppiche und Bodenbeläge, Tiere, Tiernahrung und Zoobedarf, Baumarkt- und Gartenbedarf sowie Möbel) ändern, so wird keine weitere Bebauungsplanänderung erforderlich, um auch für den Wümmepark diese ausdrücklich **nicht** zentrenrelevanten Nutzungen zuzulassen.

Im Sinne einer nachhaltigen, vorausschauenden Planung (s. Ziffer 2 der Stellungnahmen) sollen hier lediglich zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Auch können Sortimentslisten angesichts der Vielfalt und der ständigen Produkthanpassungen kaum abschließend sein.

Weiteren Warengruppen sollen, sofern sie nachweislich keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme) haben, im Einzelfall und nur auf deutlich untergeordnete Flächen beschränkt zugelassen werden können.

Diese Regelung erfolgt bewusst als Ausnahme- und somit Einzelfallregelung gem. § 31 BauGB und stellt somit keine allgemeine Öffnungsklausel dar. Auf eine abschließende Flächenbeschränkung kann verzichtet werden, da die Erteilung einer solchen Ausnahmeregelung immer eine Darlegung der städtebaulichen Vertretbarkeit und eine sorgfältige Einzelfallprüfung durch die Stadt Rotenburg (Wümme) erfordert.

Die Bedenken bezüglich der fehlenden Flächenbeschränkung sind jedoch nachvollziehbar. In der Begründung wird erläutert, dass es sich für den Ausnahmetatbestand nur um deutlich untergeordnete Flächen handeln kann und dass eine substantielle Veränderung des Angebotes im Wümmepark nicht durch eine Befreiung zu erwirken ist.

Eine Gefährdung der Attraktivität der Innenstadt ist durch den eng gefassten Rahmen des Ausnahmetatbestands nicht zu erwarten. Redaktionell erfolgt in der Begründung eine Konkretisierung des Begriffs „untergeordnete Fläche“. Als untergeordnet werden Flächen bezeichnet, die nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche des Wümmeparks betragen.

Zu 4.1 Falsche Verfahrensart

Der Gesetzestext in § 13 a (1) BauGB benennt Fälle möglicher Innenentwicklungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Durch die offene Formulierung "andere Maßnahmen" ist davon auszugehen, dass es sich um keine abschließende Aufzählung der Maßnahmen handelt.

"Andere Maßnahmen der Innenentwicklung" sind also auch Maßnahmen der Innenentwicklung, soweit sie **nicht** als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind.

Für die Eingrenzung der Anwendbarkeit des § 13 a ist der Begriff Innenentwicklung näher zu betrachten. Der Begriff Innenentwicklung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind (gem. Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 13a BauGB, Rn. 26) *„insbesondere auch Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint.“*

In Abgrenzung zur auf Neuplanung ausgerichteten Bauleitplanung liegt der Schwerpunkt bei der innerörtlichen Entwicklung, Erneuerung und Anpassung als wesentliches Anliegen des Städtebaus (vgl. 31 Abs. 6 Nr.4 BauGB). Dazu gehören unter anderem auch die Änderung oder Umstrukturierung vorhandener Nutzungen oder, wie im vorliegenden Fall, vorhandener Bebauungspläne.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich somit eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nur unter bestimmten Bedingungen im beschleunigten Verfahren nach §13 a aufgestellt werden. Diese sind in der Begründung entsprechend dargelegt.

Einer Begründung, welches Bebauungsplanverfahren eine Gemeinde wählt, bedarf es im Übrigen nicht (vgl. Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 13a BauGB, Rn. 21). Es müssen für das gewählte Verfahren lediglich die jeweils bestehenden Voraussetzungen erfüllt sein.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13 a gegeben.

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung wird ferner kein Bezug auf die Grundzüge der Planung genommen. Entsprechend ist hierauf nicht abzustimmen.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung durch die sehr begrenzten Eingriffe in die Sortimentsliste eines Bebauungsplans und Beibehaltung aller sonstigen, auch zeichnerischen Festsetzungen, die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zu 4.2 Fehlerhafte Bekanntmachung

In der Bekanntmachung wurde als Ziel der Planung die Steuerung der weiteren Entwicklung des Fachmarktes Wümmepark unter Berücksichtigung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches genannt, womit die für die Abwägung bedeutsamen Belange ersichtlich sind.

Der vom Gesetzgeber geforderten Anstoßfunktion wird dadurch genüge getan.

Sowohl das Gutachten als auch die ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandel haben zusammen mit der Begründung und der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4B - Fachmarktzentrum Wümmepark - Waldweg 1-5 - 2. Änderung; öffentlich ausgelegt und waren auch im Internet gemeinsam abgelegt und jederzeit zugänglich.

Hinzu kommt, dass es sich bei den umweltbezogenen Belangen um die unter [§ 1](#) Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange und somit vorrangig um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege handelt. Das Einzelhandelskonzept ist eher den wirtschaftsbezogenen Belangen gem. [§ 1](#) Abs. 6 Nr. 8a oder Nr. 10 zuzuordnen.

Diese wirtschaftlichen Belange wurden durch die Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg und die Einholung eines ergänzenden Gutachtens berücksichtigt und in der Begründung ausführlich abgewogen.

Zur Ausnahmeregelung unter der textlichen Festsetzung 1.5 wird abschließend folgendes erläuternd ergänzt:

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur möglich, wenn dies auch ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Mit der Festsetzung von Ausnahmen begibt sich die Gemeinde in eine Einzelfallentscheidung, die sie aber nicht vom Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 und einer fehlerfreien Ermessensausübung entbindet. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nur unter den detailliert geschilderten Voraussetzungen in der Festsetzungen 1.5 in Verbindung mit den erläuternden Ausführungen der Begründung möglich. Die Grundzüge der Planung dürfen im Zuge einer Befreiung nicht beeinträchtigt werden, so dass hier nicht von einer allgemeinen Öffnungsklausel ausgegangen werden kann.

Wesentlicher Grundzug der Planung ist, nach wie vor, der Ausschluss weiterer in der Sortimentsliste nicht vorgesehener Sortimente, die die Entwicklung der Rotenburger Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich negativ beeinflussen könnten.

Ein Gespräch mit der Interessensgemeinschaft Rotenburger CityMarketing e.V. und die Erarbeitung einer gemeinsamen Lösung werden angestrebt.

Die Abwägungsunterlagen werden entsprechend weitergeleitet.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Stellungnahme RA Dr. Andreas Wolowski
2. Satzung
3. Begründung