

**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**Eing.: 26. Feb. 2016**

**Amt 61**

Stadt Rotenburg (Wümme)  
Herrn Bürgermeister Andreas Weber  
Große Straße 1  
27356 Rotenburg (Wümme)

**Vorab per Telefax: 04261 71 189**

**Parallel per E-Mail:  
stadtplanung@rotenburg-wuemme.de**

Dr. Sigrid Wienhues  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Andreas Wolowski, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Assistentin: Alexandra Ostmann  
T +49 40 35922-263  
F +49 40 35922-238  
s.wienhues@gvw.com

Assistentin: Franzisca Heiss  
T +49 40 35922-281  
F +49 40 35922-238  
a.wolowski@gvw.com

Poststraße 9 - Alte Post  
20354 Hamburg

26. Februar 2016

**Akten-Nr. 304/2016 ISWI / 1fhe  
Bebauungsplan Nr. 4 B, 2. Änderung – Fachmarktzentrum Wümme-  
park, Waldweg 1 - 5  
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – hier: Einwendun-  
gen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir Ihnen an, dass uns die Interessengemeinschaft Rotenburger CityMarketing e. V., die Interessengemeinschaft der Kaufleute und Grundstücksbesitzer der Rotenburger Innenstadt, vertreten durch den Vorstand, Cornelia Gewichs, Holger Bade, Ulrike Grewe, Holger de Vries und Astrid Schloo und die in ihr zusammengeschlossenen Kaufleute und Grundstückseigentümer mit ihrer Beratung im Zusammenhang mit dem laufenden Planungsverfahren und der Vertretung Ihnen gegenüber beauftragt hat.

Daneben nehmen wir auch die persönlichen Interessen wahr von Frau Cornelia Gewichs, die ein Geschäft für Jeans & Young Fashion unter der Adresse Große Straße 35 betreibt, von Herrn Holger Bade, der ein Geschäft für Damenoberbekleidung unter der Adresse Große Straße 26 betreibt, von Frau Ulrike Grewe, die ein Geschäft für Geschenk- und Dekoartikel unter der Adresse Große Straße 22 betreibt, von Herrn Holger de Vries, der ein Reformhaus (Lebensmittel, Kosmetik) unter der Adresse Große Straße 50 betreibt und von Frau Astrid Schloo, die ein Geschäft für Bücher und Schreibwaren unter der Adresse Große Straße 67 betreibt.

Auf uns lautende Vollmachten unserer Mandanten reichen wir nach. Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zu der zur Zeit ausliegenden Entwurfs-

planung des *Bebauungsplans Nr. 4 B, 2. Änderung – Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1 - 5* – wie folgt Stellung:

**1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB**

Bauleitpläne müssen, aber dürfen auch nur dann aufgestellt werden, soweit und sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Obwohl der Beurteilungsspielraum der planenden Gemeinde hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit einer Planung nach Auffassung der Gerichte sehr weit ist, wurden durch die Rechtsprechung dennoch deutlich die Grenzen aufgezeigt. Eine Bauleitplanung ist etwa nur dann und insoweit städtebaulich erforderlich, wenn und wie sie sich aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Die Bauleitplanung ist unzulässig, wenn sie von keiner oder keiner erkennbaren oder städtebaulich zulässigen Konzeption getragen wird. Der Planung muss zwingend überhaupt ein städtebauliches Konzept zu Grunde liegen, auf dessen Verwirklichung die Planung angelegt ist; eine Planung ist unzulässig, wenn es zwar eine städtebauliche Konzeption gibt, die Planung der Verwirklichung dieses Konzepts aber nicht dient oder nicht dienen kann.

Es ist nicht erkennbar, welche beziehungsweise welche zulässige städtebauliche Konzeption vorliegend verwirklicht werden soll, wenn bei jedem Leerstand oder Änderungswunsch des Eigentümers des Wümmeparks von der Konzeption des bestehenden Bebauungsplans mit einer detaillierten Branchenbeschränkung und den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts (dazu im Einzelnen unter 3.1 und 3.3) der Stadt Rotenburg (Wümme) vom 27. Mai 2010 abgewichen wird. Dass eine städtebauliche Erforderlichkeit zu verneinen ist, ergibt sich zudem auch aus dem verhältnismäßig geringen Leerstand im Plangebiet. Insoweit spricht der Entwurf der Begründung zur Bebauungsplanänderung selbst gegen die Erforderlichkeit der Planung, wenn er auf Seite 2 ausführt:

*„Trotz guter Gesamtauslastung des Wümmeparks gibt es seit einiger Zeit Leerstände kleinerer Verkaufseinheiten mit Ladengröße von 50 bis ca. 400 Quadratmeter. Insgesamt stehen ca. 760 Quadratmeter Ladenflächen mit maximal etwa 575 Quadratmeter Verkaufsfläche leer.“  
(Hervorhebung nur hier)*

Insoweit verstärken sich die Bedenken, die die Kaufleute der Innenstadt bereits bei der letzten Planänderung hatten, dass die Stadt nur auf einzelne Leerstände und damit weitere Flexibilisierungswünsche der Eigentümer des Parks reagiert. Hierzu ist jedoch eine Planänderung nicht das geeignete

Mittel. Mangels städtebauliche Erforderlichkeit ist der Entwurf des Bebauungsplans folglich rechtswidrig.

**2. Keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dieser Bindung wird nur genügt, wenn überhaupt hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Gegen das in dieser Hinsicht durch § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB konkretisierte Erforderlichkeitsprinzip verstoßen so genannte Gefälligkeitsplanungen. Die Planung darf nicht vorrangig oder gar ausschließlich darauf zielen, die Bevorzugung einzelner (privater) Belange zu verwirklichen. Vielmehr müssen die für die Planung sprechenden Allgemeinbelange die Planung bereits für sich rechtfertigen.

Solche Allgemeinbelange sind vorliegend jedoch nicht zu erkennen. Diese sind auch in dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung nicht ersichtlich. Dort wird lediglich ausgeführt,

*„längere Ladenleerstände können dazu führen, dass der Standort Wümmepark an Attraktivität verliert. Da der Standort auch eine überregionale Bedeutung hat, sind Auswirkungen auf das Einkaufsimage Rotenburgs nicht auszuschließen. Eine zeitnahe Neubesetzung der Leerstände ist somit auch im Sinne des Allgemeinwohls wünschenswert und wird als unverzichtbar für eine dauerhafte Standortsicherung angesehen.“*

Hierbei handelt es sich um denkbar allgemeine Aussagen. Weshalb die im Vergleich zur Gesamtverkaufsfläche von 9.000 Quadratmetern untergeordneten Leerstände zu einem Attraktivitätsverlust des Standortes führen sollen, wird nicht ausgeführt. Dass es sich bei einem Leerstand von 575 Quadratmeter um einen städtebaulich nicht relevanten Leerstand handelt, zeigt auch der Vergleich mit der Rotenburger Innenstadt. Hier gibt es nach Kenntnis unserer Mandanten derzeit neun Leerstände (Große Straße 14, 51, 47, 55, Am Neuen Markt 12, Kirchstraße 8, Am Sande, Bergstraße 8-12, Goethestraße 15) in Höhe von insgesamt 2.450 Quadratmeter. Ausgehend von der vom Büro BBE angenommen Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt (inkl. REWE) in Höhe von rund 17.000 Quadratmeter macht das einen Anteil von Leerständen in der Innenstadt von insgesamt 14,4 % aus. Der Leerstandsanteil im Wümmepark beläuft sich dagegen lediglich auf 6,4 %. Es ist insoweit auch nicht ersichtlich, dass die überregionale Attraktivität durch

diese Leerstände im Wümmepark sinkt oder gar das – schwer zu fassende – „Einkaufsimage“ Rotenburgs beeinträchtigt wird. Letztlich handelt es sich hierbei um bloße Worthülsen, die verschleiern sollen, dass die Planänderung lediglich der kurzfristigen Begegnung geringer Leerstände dienen soll und damit ausschließlich den Interessen des Eigentümers des Wümmeparks dient. Wenn man schon auf das Einkaufsimage abstellen möchte, wird dieses zudem insbesondere durch die Leerstandsituation in der Innenstadt beeinträchtigt, die durch die vorliegende Planung noch verschärft werden könnte.

Der Bebauungsplanentwurf ist deshalb auch mangels Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung rechtswidrig.

### **3. Abwägungsrelevante Belange und ihre Gewichtung, § 1 Abs. 6, 7 BauGB**

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

Die besondere Bedeutung nicht nur vorhandener Ortsteile sondern gerade auch der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche wird vom Gesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB besonders unterstrichen. Er schließt sich damit den deutlichen Maßgaben des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte an, dass jede Planung, die Einfluss auf zentrale Versorgungsbereiche haben kann, besonders zu prüfen ist um diesen Einfluss zu bewerten und berücksichtigen zu können. Diese besondere Bewertung ist also ausdrücklich bereits deutlich vor dem Überschreiten der Schwelle zu wesentlichen oder gar schädlichen Einflüssen auf die zentralen Versorgungsbereiche geboten.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B wird Änderungen auf bestehende Ortsteile und zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere in der Innenstadt der Stadt Rotenburg haben. Dies legt insbesondere schon das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) nah. Dort heißt es mit Blick auf das Fachmarktzentrum Wümmepark:

*„Angesichts des begrenzten Ansiedlungspotenzials der Stadt Rotenburg (Wümme) ist darauf zu achten, dass sich die zulässige Verkaufsfläche im Fachmarktzentrum tatsächlich auf die festgeschriebenen Branchen und Größenordnung beschränkt. Ergänzungen sind nur bei nicht innenstadtrelevanten Gütern möglich. Eine weitere Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich Wümmepark ist*

*vor dem Hintergrund der gewollten innerstädtischen Entwicklung nicht zu vertreten.“, vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg (Wümme), S. 99.*

Vor diesem Hintergrund ist auch nicht überzeugend, dass der ausgelegte Begründungsentwurf darauf abstellt, dass keine zusätzlichen Verkaufsflächen am Standort Wümmepark entwickelt werden. So beziehen sich die Beschränkungen des Einzelhandelskonzepts gerade nicht nur auf eine absolute Verkaufsfläche. Vielmehr wird ganz maßgeblich auf die Bedeutung der verschiedenen Sortimente abgestellt. Insofern ist auch die mit der nun vorgelegten Planung bewirkte „Sortimentsverschiebung“ städtebaulich besonders bedeutsam und problematisch. Gerade die bisherige – bereits durch die letzte Planänderung aufgeweichte – Beschränkung der Sortimente dient der Erhaltung vorhandener Ortsteile und der zentralen Versorgungsbereiche. Durch die Ansiedlung des „Fachmarktes für internationale Lebensmittel und Spezialitäten“ werden zusätzliche Verkaufsflächen im Nahversorgungssortiment geschaffen. Dies hat selbstverständlich Auswirkungen auf die bestehenden Ortsteile und vorhandenen Versorgungsbereiche.

Etwas anderes kann sich auch nicht aus der von den Eigentümern des Fachmarktzentrums beauftragten Stellungnahme des Büros BBE ergeben. Angesichts der zuvor zitierten deutlichen Worte des Einzelhandelskonzepts ist nicht nachvollziehbar, dass diese Untersuchung davon spricht, dass die Ansiedlung der spezialisierten Lebensmittelanbieter zu keinem Konflikt mit den dargestellten Zielen des Einzelhandelskonzepts führe,

*vgl. BBE, Stellungnahme zum Wümmepark 2016, S. 7.*

In diesem Zusammenhang sehr beschönigend sind zudem die Ausführungen des Büros BBE, wonach die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt sich im Lebensmittelbereich durch die REWE-Ansiedlung äußerst positiv entwickelt haben soll. Unsere Mandanten haben die Erfahrungen gemacht, dass mit den Umbaumaßnahmen des Wümmeparks ein deutlicher Frequenzverlust für die Innenstadt verbunden war. Inwieweit der REWE-Markt diesen Frequenzverlust tatsächlich ausgleichen kann, ist noch nicht abschbar. Jedenfalls wäre hierfür eine neue Frequenzmessung notwendig. Die kurzen Ausführungen der Stellungnahme des Büros BBE können über diese methodische Schwäche der Stellungnahme nicht hinwegtäuschen. Insgesamt legt der Inhalt der Stellungnahme des Büros BBE nahe, dass sie nicht auf den neuesten Erkenntnissen und Entwicklungen in der Rotenburger Innenstadt beruht.

Die Stellungnahme des Büros BBE ist darüber hinaus auch unzutreffend, soweit sie ausführt, dass ein gewisses Wettbewerbsverhältnis (nur) zu dem ebenfalls spezialisierten Lebensmittelanbieter in der *Mühlenstraße* zu sehen sei, der nur geringen Einfluss auf die Innenstadtattraktivität habe. Das Gutachten lässt insoweit außer Acht, dass auch im Innenstadtbereich Halal-Produkte angeboten werden. Dies ist in dem Geschäft der Familie Kaya am Neuen Markt in der Rotenburger Innenstadt der Fall.

Die Studie ist insoweit fehlerhaft und kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass der städtebauliche Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nicht hinreichend berücksichtigt wurde.

Ergänzend soll in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem konkreten Ansiedlungsvorhaben, welches hinter der Bebauungsplanänderung steht, keinesfalls um einen reinen Halal-Markt handelt. Vielmehr sollen hier nach Informationen unserer Mandanten auch bzw. insbesondere andere Waren angeboten werden, z.B. Lebens- und Genussmittel wie Spirituosen (!) sowie Grundnahrungsmittel und Waren für den Haushaltsbedarf, die unzweifelhaft innenstadt-relevant sind. Dass dieses Sortiment – wie von in den nunmehr ausgelegten Unterlagen suggeriert – auf ein überregionales Kundenpotenzial abzielt, muss deutlich bezweifelt werden. Insgesamt ist ferner festzuhalten, dass die Rotenburger Innenstadt mit Blick auf die Lebensmittelversorgung wegen des Verlusts des Plus-Markts am Neuen Markt und der gleichzeitigen Erweiterung des Angebots im Wümmepark und der Errichtung des neuen Lidl-Markts, gerade im Vergleich zum Osten des Stadtgebiets, trotz Ansiedlung von REWE an Flächen verloren hat.

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

Ein maßgeblicher Unterschied zwischen der Einzelhändlerstruktur im (umgeplanten) Wümmepark und der vorhandenen Innenstadt, die auch der verbrauchernahen Versorgung dient, ist die stärkere Inhaberprägung der innerstädtischen Strukturen, das Vorhandensein von Geschäften und Einrichtungen mit historischem und lokalem Hintergrund in der Stadt Rotenburg selbst; das Fachmarktzentrum ist bzw. wäre auch nach der Planung fast ausschließlich von Filialisten geprägt.

Der Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt sind daher wesentliche Aspekte bei der Stärkung der (örtlichen) Wirtschaft und ihrer mittelständischen Strukturen. Die Stärkung ist für die langfristige Sicherung u.a. der verbrauchernahen Versorgung von besonderer Bedeutung, da sie die Kontinuität der Versorgung gewährleistet. Denn nicht zuletzt die Entwicklungen im Wümmepark zeigen, dass bei einer stark durch Filialisten geprägten Struktur plötzliche und nicht von der örtlichen Entwicklung sondern von Konzernentscheidungen abhängige Geschäftsaufgaben, Abwanderungen und einseitige Umstrukturierungen erfolgen und auch zukünftig zu befürchten sind.

### **3.3 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepts, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**

Es wurde bereits zuvor darauf hingewiesen, dass das von der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept in der aktuellen Planung nicht angemessen berücksichtigt wurde. Im Gegenteil, die aktuelle Planung widerspricht den eindeutigen Ausführungen des Einzelhandelskonzepts (s. o. unter 3.1).

Neben der Zulassung eines neuen Sortiments für internationale Lebensmittel, gilt das in besonderem Maße für die Ziffer 1.5 des Planentwurfs. Diese Festsetzung lautet wie folgt:

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

Mit dieser Festsetzung wird das Einzelhandelskonzept vollständig konterkariert. Sinn und Zweck von Einzelhandelskonzepten ist es gerade, verbindliche Maßstäbe für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben festzusetzen und eine – auch für den Bürger – verlässliche Grundlage für die städtebauliche Planung der Gemeinde zu bieten. Insoweit weist z. B. das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht darauf hin, dass Ausnahmen vom Einzelhandelskonzept durchaus möglich seien; unzulässig sei es hingegen, wenn das Einzelhandelskonzept durch Teilplanungen und –genehmigungen derart „durchlöchert“ werde, dass von einem noch immer verfolgten Konzept sichtlich nicht mehr die Rede sein kann,

*vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 18. November 2013, Az.: 1 La 43/13, BeckRS 2013, 58519.*

Eine solche Durchlöcherung wird aber durch die ergänzende Festsetzung Ziffer 1.5 bewirkt. Wenn auch zentrenrelevante Warengruppen auf Grundlage des Bebauungsplans zugelassen werden können, werden die im Einzelhandelskonzept definierte Sortimentsliste und die entsprechenden Beschränkungen generell in Frage gestellt. Es steht dann zu erwarten, dass durch diese geplante Ergänzung der Festsetzung 1.5 des Bebauungsplans eine Sortimentsausweitung auf innenstadtrelevante Sortimente Tür und Tor geöffnet sind. Von einem städtebaulichen Konzept kann dann auch keine Rede mehr sein, wenn letztlich bei jeder neuen Baugenehmigung geprüft wird, welche Sortimente (d. h. auch innenstadtrelevante) zugelassen werden können. Besondere städtebauliche Brisanz erhält diese „Öffnungsklausel“ zudem dadurch, dass (nicht einmal) eine Flächenbeschränkung in der Festsetzung vorgesehen ist.

Auch unter diesem Gesichtspunkt kann der derzeit ausliegende Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht rechtmäßig in Kraft gesetzt werden.

#### **4. Rechtswidrige Verfahrensgestaltung**

##### **4.1 Falsche Verfahrensart**

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans kann aber auch deswegen nicht rechtmäßig in Kraft gesetzt werden, weil er nicht in dem derzeit durchgeführten vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann. Bereits aus der Bezeichnung der Bebauungsplanänderung „Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB“ wird deutlich, dass sich die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans auf § 13a BauGB stützt. Hier bestehen starke Bedenken, ob es sich vorliegend um einen Fall der „Innenentwicklung“ handelt. Bekannte Fallgruppen hierfür sind insbesondere die Überplanung von größeren Baulücken, von Außenbereichsinseln oder die Nachverdichtung bestehender Plangebiete. Mit diesen Fallgruppen ist aber der vorliegende Plan, der eine städtebaulich bedeutsame Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung in Teilen aufhebt und damit neue städtebauliche Konflikte begründet nicht zu vergleichen.

Unabhängig von der Frage, ob vorliegend überhaupt von Innenentwicklung die Rede sein kann, ist jedenfalls anerkannt, dass der Begriff der Innenentwicklung eng auszulegen ist und die Gemeinde in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich darzustellen hat, weshalb der Bebauungsplan die Merkmale der Innenentwicklung erfüllt,

*vgl. Schrödter, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015,  
§ 13a Rn. 8.*

Diesen Maßstäben wird die ausgelegte Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht. Dort heißt es nur lapidar:

*„Ziel und Inhalt der Planung sind Maßnahmen der Innenentwicklung“, vgl. S. 3 des Begründungsentwurfs.*

Ansonsten enthält die Begründung nur kurze Ausführungen zu den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Fläche, UVP). Die Grundentscheidung, ob überhaupt eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB vorliegt, bleibt hingegen unbeantwortet.

Lediglich ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Voraussetzungen für eine direkte Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) erst recht nicht vorliegen. Diese kommt nur dann in Betracht, wenn die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies ist vorliegend zu verneinen. Die Flächen- und Branchenbeschränkung des bisherigen Bebauungsplans stellt einen Grundzug der Planung dar, der für die Aufstellung des bisherigen Bebauungsplans von größter Bedeutung war. Dieser Grundzug der Planung wird durch die hiesige Änderung des Bebauungsplans berührt. Damit ist § 13 BauGB auch direkt nicht anwendbar-

Es bleibt mithin festzuhalten, dass die gewählte Verfahrensart unzulässig ist und die Bebauungsplanänderung mit Hilfe des vereinfachten Verfahrens nicht rechtmäßig erlassen werden kann.

#### **4.2 Fehlerhafte Bekanntmachung**

Darüber hinaus ist auch die Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs fehlerhaft. Der hiesige Bebauungsplanentwurf hängt im hohen Maße von dem bereits zuvor erwähnten Einzelhandelsgutachten des Büros BBE ab. Entsprechend der Rechtsprechung zur Benennung der wesentlichen umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung,

*vgl. grundlegend BVerwG, NVwZ 2013, 1413,*

wird die Bekanntmachung der Auslegung der mit ihr verfolgten Anstoßwirkung aber nur gerecht, wenn die Auslegung bereits erkennen lässt, welche Art von zugrunde liegende Informationen mitausgelegt werden. Dies hat die Stadt mit Blick auf das Einzelhandelskonzept verabsäumt. Aus der Be-

kanntmachung lässt sich gerade nicht ersehen, dass das Einzelhandelsgutachten mitausgelegt wird.

Die vorstehenden Aspekte verdeutlichen, dass der derzeit ausliegende Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans insgesamt nicht rechtmäßig in Kraft treten kann. Er verstößt gegen das städtebauliche Gebot der Erforderlichkeit, das städtebauliche Abwägungsgebot und ist auch verfahrensrechtlich fehlerhaft.

Die derzeitige Planung ist für unsere Mandanten auch deshalb nicht nachvollziehbar und ärgerlich, weil im Jahr 2008 der ursprüngliche Bebauungsplan bereits deutlich zugunsten einer Verkaufsflächenerweiterung für den damaligen Eigentümer des Fachmarktzentrums geändert worden ist. Mit den aktuell geplanten Änderungen geht die Stadt – trotz der seinerzeit bereits bestehenden rechtlichen Bedenken – über den status quo noch hinaus. Insbesondere die Möglichkeit, „im Einzelfall“ auch zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, verstößt klar gegen das bestehende Einzelhandelsgutachten und den im Rahmen des Abwägungsgebots zu berücksichtigenden Belang der Erhaltung der bestehenden Ortsteile und Versorgungszentren und kann von unseren Mandanten so nicht akzeptiert werden. Diese Klausel hat für unsere Mandanten eine (noch) höhere Bedeutung als die eigentliche Sortimentserweiterung für den Spezialitäten-Lebensmittelmarkt.

Sollte der Bebauungsplan, so wie er zurzeit im Entwurf ausliegt, verabschiedet werden, dann wäre er rechtswidrig. Unseren Mandanten müssten wir – insbesondere für den Fall, dass Sie an der „Öffnungsklausel“ der Festsetzung 1.5 festhalten – für diesen Fall die Prüfung weiterer Rechtsbehelfe empfehlen. Wir gehen jedoch davon aus, dass es zu solchen Weiterungen nicht kommen muss und dass Sie die vorstehend dargelegten Einwendungen berücksichtigen. Betonen möchten wir noch einmal, dass unsere Mandanten sich gern an der Erarbeitung einer gemeinsamen (Kompromiss-) Lösung beteiligen und persönlichen Gesprächen mit der Stadt offen gegenüberstehen!

Wir ersuchen Sie schließlich, uns über den weiteren Verfahrensgang und die Berücksichtigung der hiesigen Einwendungen informiert zu halten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Andreas Wolowski, LL.M.  
Rechtsanwalt