

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 43 B „ Sondergebiet Möbelmarkt Sillensteder Straße/Mühlenstraße“

hier: Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme des Herrn van Mark, vertreten durch die RA- Kanzlei Giesemann und Henkel vom 30.07.2010

Anregungen

1. Generelles zum Planungsziel und zur Entwicklung eines Leitbildes für Jever

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Stadt Jever, den im Objekt unseres Mandanten auf dem Grundstück Mühlenstraße/Sillensteder Straße derzeit ausgeübten Möbele Einzelhandel auf alle Zeiten festzuschreiben, wobei unter Verweis auf das Einzelhandelsgutachten des Büros Junker und Kruse aus dem Jahre 2008 für die Stadt Jever entsprechend Grundsatz 4 dem bestehenden Möbele Einzelhandel lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 10% zugestanden und gleichzeitig das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten gem. der sogenannten "Jever-schen Liste" auf maximal 5 % der Verkaufsfläche beschränkt werden soll.

Abwägungsvorschläge

1. Generelles zum Planungsziel und zur Entwicklung eines Leitbildes für Jever

Die Feststellung bzw. Einschätzung, dass die Stadt Jever die Nutzung des Grundstücks Mühlenstraße 214 auf den Bestand und die dort derzeit ausgeübte Nutzung (Möbele Einzelhandel) mit einem eingeschränkten Entwicklungsspielraum auf Dauer festzuschreiben möchte, entspricht der Zielsetzung der Stadt Jever. Diese Zielsetzung ist das Ergebnis eines langwierigen und seit 2007 durchgeführten Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Jever hat bewusst mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2007 bis 2009 das Leitbild „Zurück zur Mitte“ bei gleichzeitigem Verzicht auf Ausweisung weiterer großflächiger Bauflächen in peripherer Lage definiert.

Dieses Leitbild stützt sich auf mehrere Aspekte der räumlichen Planung. So soll durch den angestrebten Verdichtungsprozess im „Innenbereich“, mit Nutzung von Baulücken und einem Angebot an verdichteten Bauformen, dem sich abzeichnenden demographischen Wandel einerseits begegnet und andererseits den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Aber auch die Sicherung einer dauerhaften Ausnutzung vorhandener Infrastrukturangebote sowie die Behauptung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums im Umfeld der Oberzentren und benachbarten Mittelzentren spielte bei diesen Überlegungen eine nicht unerhebliche Rolle.

Die Stadt Jever vertritt die Auffassung, dass ein kommunalwirtschaftlicher, sparsamer Umgang mit den finanziellen Ressourcen und die Sicherstellung der wohnortnahen Versorgungsfunktion in Zukunft nur durch gewisse Konzentrationsbestrebungen gelingen werden.

Den im Landesraumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm formulierten Zielsetzungen und Vorgaben gehorchend, hat sich die Stadt Jever in den vergangenen 3,5 Jahren intensiv mit ihrer künftigen Stadtentwicklung auseinandergesetzt.

Im Ergebnis konnte ein flächensparendes, umwelt- und ressourcenschonendes sowie den künftigen Herausforderungen (demographischer Wandel) gerecht werdendes, städtebauliches Leitbild entwickelt und als Grundlage in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingestellt werden.

Neben der Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, der planungsrechtlichen Grundsätze gem. BauGB, der kommunalwirtschaftlichen Aspekte und des demographischen Wandels achtet die Stadt die Sicherstellung einer ausgewogenen, wohnortnahen Versorgungsstruktur im Sinne der Erhaltung der Lebensqualität in der Stadt als unabdingbar.

All diese Diskussionsprozesse auf dem Weg zur Entwicklung eines zukunftsfähigen und nachhaltigen Leitbildes zur künftigen Stadtentwicklung bildeten die Grundlage für die Neuausrichtung der Stadtentwicklung, welche im Flächennutzungsplan 2009 festgeschrieben wurde.

Um dem Thema, Sicherung einer wohnortnahen Versorgung und Festigung der Versorgungsaufgabe eines Mittelzentrums, zu begegnen, wurde im Vorfeld der Erstellung des neuen Flächennutzungsplanes ein Einzelhandelskonzept durch unabhängige Gutachter erstellt und in den politischen Gremien sowie der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt.

Die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens mit Darstellung der **Nahversorgungsbereiche, des zentralen Versorgungsbereiches und die formulierten Grundsätze zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels mit den hierauf aufbauenden Empfehlungen zur Bauleitplanung wurden am 17.09.2008 durch den Rat der Stadt Jever als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.** Dementsprechend bilden diese dort formulierten Ergebnisse eine **maßgebliche Grundlage für den Abwägungsprozess** in künftigen Bauleitplanverfahren, wie dies im vorliegenden Falle geschehen ist.

Die Stadt Jever hat dementsprechend ein **Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB** für den hier in Rede stehenden Bereich erkannt und möchte mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes **die oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen planungsrechtlich verbindlich sichern.** Zudem kann durch den Bebauungsplan **Rechtssicherheit** für den Eigentümer, die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises und die Stadt geschaffen werden.

2. Steuerung des Wettbewerbs durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zwar soll auch diesseits die grundsätzliche verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit bauplanungsrechtlicher Festsetzungen nicht verkannt werden, die zu einer wirtschaftlichen Konkurrenzsituation und der Minderung von Erwerbchancen führen können. Gleichwohl darf aber die Bauleitplanung bekanntlich auch nicht zur Steuerung des Wettbewerbs genutzt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.2.1977 - 4NW5.57; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, §11 BauNVO, Rn. 47 m.w.N. auf die Rechtsprechung). Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral zu verhalten hat, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O.). Ist dies nicht der Fall, erweist sich die Planung als rechtswidrig, weil sie damit letztlich den Wettbewerb steuert und damit einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt (vgl. hierzu auch BVerwG, Urteil v. 03.04.2008 - 4 CN 3107). Eine bloße mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation wäre hingegen als legitime Nebenwirkung hinzunehmen, wenn die eigentliche und gleichsam positive Zielsetzung einer Ausweisung von städtebaulichen Gründen getragen wird (vgl. hierzu auch BVerwG, Urteil v. 14.07.1972 - 4 C 8/7 0). Vorliegend verhält es sich jedoch dergestalt, dass über das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Jever Wettbewerb gesteuert werden soll. So heißt es auch im Begründungsentwurf zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf unter 3.4 unter anderem: "Grundgedanke des dort (gemeint ist das Einzelhandelsgutachten) entwickelten Leitbildes zur Entwicklung des Einzelhandels ist, die vorhandenen Versorgungsbereiche (Innenstadt u. Nahversorgungsbereiche) zu stärken und somit auf Dauer eine ausgewogene wohnortnahe Versorgung sicherzustellen."

Und dies, obwohl das Einzelhandelsgutachten in diesem Zusammenhang ausdrücklich feststellt, "dass einige zentrenprägende Hauptwarengruppen aktuell nur zu einem geringen Verkaufsflächenanteil im historisch gewachsenen Zentrum (überhaupt noch) vorhanden sind. So sind beispielsweise lediglich 37% im Bereich GPK/Haushaltswaren/Geschenkartikel oder 14% in der Warengruppe Unterhaltungselektronik im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich vorhanden. Ebenfalls sehr gering ist der innerstädtische Anteil im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, bei dem etwa 16 % im Hauptgeschäftsbereich vorhanden sind. Dies betrifft auch die Hauptbranche Gesundheits- und Körperpflegemittel (33 % im Hauptgeschäftsbereich)." D.h., über das Einzelhandelskonzept sollen Sortimente für den Innenstadtbereich geschützt werden, die dort zu einem Großteil längst nicht mehr vorhanden sind, gleichwohl sollen sie als zentrenrelevant nur dort zugelassen werden können. Damit stellen sich darauf fußende Regelungen als eindeutig wettbewerbssteuernd dar, die nicht wirksam Gegenstand einer Bauleitplanung sein können.

2. Steuerung des Wettbewerbs durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Weder die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes noch die in den Bebauungsplan übertragenen Festsetzungen zur künftigen Nutzung des Grundstückes durch Einzelhandelsflächen verfolgen das Ziel, steuernd in die Wettbewerbssituation einzugreifen. Vielmehr handelt es sich hierbei um ein für die Zukunft wichtiges, gesamtstädtisches, unverzichtbares, **städtebauliches Entwicklungsziel**.

Diese Zielsetzung bzgl. der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet wird nicht nur durch Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Jever zu einem **substantiellen Abwägungsbelang i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** erhoben, sondern wird vielmehr auch durch die, für die Stadt **verbindlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB**, eingefordert. Darüber hinaus finden diese Zielsetzungen bei den hierfür verantwortlichen Trägern öffentlicher Belange (Regionalplanung des Landkreises Friesland und der IHK) uneingeschränkt Zustimmung und werden von diesen **als richtungswesend** eingeschätzt. Insofern kann diese Behauptung/Einschätzung auf eine nach dem Planungsrecht **unzulässige Steuerung des Wettbewerbs** nicht ernsthaft aufrecht erhalten werden.

Die **Zielsetzung** des vorliegenden Bebauungsplanes wird vielmehr von den o. g. **städtebaulichen Entwicklungszielen** getragen und darüber hinaus ist im vorliegenden Falle aufgrund der Lage des **Bereiches im Außenbereich gem. § 35 BauGB ein eindeutiges Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB** zu unterstellen.

Auch die angeführten Gründe zu den in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) **nur teilweise eingeschränkten Angebotsstrukturen einzelner Sortimente** kann nicht zwangsläufig die uneingeschränkte Zulässigkeit dieser Sortimente (GPK/Haushaltswaren/Geschenkartikel, Unterhaltungselektronik, Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegemittel) an anderen Stellen des Stadtgebietes, und vor allem nicht in **peripher belegenen Bereichen**, zwangsläufig begründen. Vielmehr ist es ein berechtigtes Anliegen der Stadt, die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als „**lebendige Innenstadt**“ für die Bevölkerung zu erhalten bzw. deren **Attraktivität** zu steigern. Neben der Versorgungsfunktion kommt den Aspekten „Lebensqualität“ und „Förderung des gesellschaftlichen Lebens“ eine maßgebliche Rolle zu.

Diese Auffassung wird sowohl in der einschlägigen Fachliteratur zur Steuerung des Einzelhandelsgeschehens als auch durch diverse Rechtsprechungen (OVG NRW, 7D 112/05) zu diesem Thema gestärkt.

3. Krise des Möbeleinzelhandels und weitere Verwendung der Immobilie

Wie allgemein bekannt sein dürfte, befindet sich der Möbeleinzelhandel in einer grundlegenden Krisensituation. Vor diesem Hintergrund ist auch für unseren Mandanten nicht absehbar, wie lange das vorhandene und bestandsgeschützte Gebäude auf seinem Betriebsgrundstück noch dem Möbeleinzelhandel dienen kann und wird. Sollte der aktuelle Mieter und Betreiber des Möbeleinzelhandels diesen aufgeben, wird es unserem Mandanten kaum möglich sein, einen Nachfolger zu finden. Damit würde an diesem Standort auf Sicht gesehen zwangsläufig eine Bauruine entstehen, was für das Ortsbild der Stadt Jever, zumal im Ortseingangsbereich belegen, kaum wünschenswert sein dürfte. Vor diesem Hintergrund muss es unserem Mandanten möglich sein, als Eigentümer des Betriebsgrundstücks Mühlenstraße/Sillensteder Landstraße das darauf befindliche Gebäude auch einer anderweitigen Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

3. Krise des Möbeleinzelhandels und weitere Verwendung der Immobilie

Dieser angeführte Sachverhalt ist der Stadt durchaus bekannt. Die Stadt möchte mit der vorliegenden Bauleitplanung die nach § 35 Abs. 2 BauGB **genehmigte Nutzung** im Interesse des Eigentümers und einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** planungsrechtlich absichern. Auch hat die Stadt ein Interesse, die dort zur Zeit ausgeübte Nutzung für die Zukunft zu erhalten, da im Segment Möbel das Angebot in der Stadt nur bedingt vorhanden ist.

Mit den **ingeräumten Entwicklungsmöglichkeiten** möchte die Stadt eine dauerhafte Nutzung des Gebäudes und des Grundstücks **primär als Möbelhaus mit der Zulässigkeit von Randsortimenten** (auch innenstadtrelevanten) ermöglichen.

Sollte eine Entwicklung eintreten, wie in der Stellungnahme befürchtet, dass sich dort in Zukunft kein Betreiber für ein Möbelhaus in dieser zulässigen Größenordnung finden lässt und es aus diesen Gründen erforderlich wird, Überlegungen zu alternativen Nachnutzungsmöglichkeiten anzustellen, so wäre dies eine **neue Ausgangssituation, welche ein erneutes Planungserfordernis mit erneutem Abwägungsprozess** begründen würde. Sollte dieser Fall eintreten, so wird die Stadt ihrer Verpflichtung zur erneuten Überplanung des Geländes gem. § 1 Abs. 3 BauGB unter Einstellung der neuen Sachverhalte nachkommen.

Alleine die **hypothetische Befürchtung**, dass dort eine nicht nutzbare **Bauruine** entstehen könnte, rechtfertigt derzeit keine andersartigen Planungsüberlegungen. Vielmehr stellt die Stadt die derzeit bekannten Sachverhalte in die Abwägung ein und hält dementsprechend an den bisher formulierten Planungszielen fest.

4. Alternative Nachnutzungen der Immobilie

Unser Mandant hat Ihnen bereits im vergangenen Jahr dargelegt, welche alternativen Nutzungsarten er sich für das Objekt vorstellen könnte. Dazu gehören unter anderem Schuhe, Textilien, ein Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, ein Baumarkt oder auch ein Markt für Sonderposten. Diese Nutzungsarten könnten alternativ oder kumulativ zum Möbeleinzelhandel betrieben werden. Alternativ käme aus Sicht unseres Mandanten auch die Nutzung als Autohaus in Betracht.

4. Alternative Nachnutzungen der Immobilie

Diese Sachverhalte hatte die Stadt in der Vergangenheit mehrfach mit dem Eigentümer der Immobilie erörtert und kam aufgrund der unter Punkt 1 und Punkt 2 benannten Sachverhalte zu dem Ergebnis, dass an dieser Stelle ein **Planungserfordernis im Sinne einer Klarstellung der künftig zulässigen Nutzungen unter Würdigung der Ziele des neuen Flächennutzungsplanes und der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes besteht.**

Dementsprechend hat die Stadt das vorliegende Bauleitplanverfahren eröffnet und die restriktiven Festsetzungen bzgl. der Einzelhandelsentwicklung nach Abwägung der bekannten öffentlichen und privaten Belange in den Bebauungsplan eingestellt.

Die gewünschte **Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten im Sondergebiet** (z.B. für einen Sonderpostenmarkt oder Discounter) würde das formulierte städtebauliche Entwicklungsziel, „**Stärkung der Innenstadt mit einem lebendigen Zentrum**“, unterlaufen und dem **nicht integrierten, auf Autoverkehre orientierten Standort** ein aus heutiger Sicht unangemessenes Gewicht bescheren. Desweiteren besteht im Falle einer Ausweitung der Zulässigkeitstatbestände im Sondergebiet die Gefahr, dass die Festsetzungen des Sondergebietes nicht dem **geforderten Bestimmtheitsgrad des § 11 Abs. 3 BauNVO** entsprechen. So wäre z. B. ein **Autohaus in einem Gewerbegebiet** zulässig und würde nicht speziell die Festsetzung eines Sondergebietes benötigen. Andererseits sind hierbei auch die **Darstellungen des wirksamen FNP 2009** anzuführen; dieser stellt dort eine **Sonderbaufläche Möbelmarkt** dar; insofern könnte auch dem **Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB** nicht entsprochen werden.

Sollte dort jedoch aufgrund neuer Erkenntnisse die Notwendigkeit eintreten, über die Unterbringung eines Autohauses nachzudenken, so wird die Stadt erneut in den Abwägungsprozess einsteigen und ein entsprechendes Bauleitplanverfahren eröffnen.

5. Innenstadtrelevanz eines Autohauses oder Sonderpostenmarktes

Ein Autohaus würde keinerlei Innenstadtrelevanz aufweisen, aber auch bei einem Markt für Sonderposten wird man bei Anbietung wechselnder Sonderposten aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen nicht unterstellen können, dass damit eine Gefährdung der innerstädtischen Versorgung verbunden sein würde. Denn dafür fehlt es regelmäßig an einer ausreichenden und vollständigen Sortierung hinsichtlich der unterschiedlichen Modelle, Größen, Farben etc. [vgl. in diesem Zusammenhang Hatzfeld/Abel, StGR 1992, S. 84 ff.; Fickert/Fieseler, § 11, Rn. 27.21 f; Reidt, „FactoryOutlet- und Sonderpostenmärkte“ als besondere Form des großflächigen Einzelhandels, NVwZ 1999, S. 45, 46 I]. Nachlieferungen und ähnliches sind allenfalls nur sehr einschränkend oder gar nicht möglich. Der Kunde weiß also im Unterschied zu der typischen innerstädtischen Versorgung bzw. im Vergleich zu klassischen Fachmärkten oder Einkaufszentren nicht, ob er das von ihm Gesuchte auch tatsächlich in dem sich wandelnden Angebot findet. Eine echte Grund- und Dauerversorgung ist daher nicht gegeben. Die Erfüllung von Kundenwünschen ist mehr oder minder zufallsabhängig (vgl. hierzu auch OVG Münster, NVwZ-RR 1996, 135 (136)). Somit könnte mit der Zulässigkeit eines Marktes für Sonderposten beispielhaft ein großflächiger Einzelhandel auf dem Betriebsgrundstück unseres Mandanten eingerichtet werden, ohne dass dieser der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO unterliegen würde. Denn aufgrund der Unvollständigkeit und Unregelmäßigkeit des Warensortimentes eines Sonderpostenmarktes wird die Versorgungssituation der Innenstadt tendenziell weniger bzw. gar nicht beeinträchtigt als dies möglicherweise bei sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Fall sein kann. Unabhängig davon erweist sich die vorgesehene Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für das Betriebsgebäude unseres Mandanten als rechtswidrig vor dem Hintergrund der hier vorliegenden bloßen Steuerung des Wettbewerbs über die Bauleitplanung.

5. Innenstadtrelevanz eines Autohauses oder Sonderpostenmarktes

Die Stadt teilt die Meinung des Rechtsanwaltes, dass ein **Autohaus keine Innenstadtrelevanz** entfalten würde, gibt aber zu bedenken, dass solch eine Nutzung nicht klassischerweise die Festsetzung eines Sondergebietes erfordern würde. Vielmehr wäre solch eine Nutzung in einem **Gewerbegebiet** zulässig. Da der wirksame Flächennutzungsplan an dieser Stelle aber eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt darstellt, wäre solch eine Entwicklung (Gewerbegebiet) mit dem **Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vereinbar**. Im Übrigen würden sich in diesem Falle auch **andersgelagerte Abwägungssachverhalte** ergeben, als im vorliegenden Falle bei Überplanung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Bzgl. der Innenstadtrelevanz eines Sonderpostenmarktes vertritt die Stadt eine andere Auffassung als vom Anwalt angeführt. Mit Festsetzung solch einer Nutzung würde der peripher zur Kernstadt gelegene Einzelhandelsstandort an der Mühlenstraße eine **weitere Verfestigung** erfahren und der generellen Zielsetzung nach Stärkung der Innenstadt als zentraler Einkaufsbereich widersprechen.

Es dürfte an dieser Stelle unerheblich sein, inwieweit die Sortimente eines Sonderpostenmarktes der **Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO** unterliegen. Vielmehr ist festzustellen, dass **Sonderpostenmärkte eine überwiegende Anzahl innenstadtrelevanter Sortimente** führen; somit auch einen Verkaufsflächenschwerpunkt bzgl. innenstadtrelevanter Sortimente erreichen und zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Die Stadt möchte den Standort im Sinne ihres nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, welches seinen Niederschlag in dem 2009 verabschiedeten Flächennutzungsplan gefunden hat, keinesfalls als „**nicht - integrierten Einzelhandelsstandort**“ festschreiben oder weiterentwickeln.

6. Grundsätze der Abwägung

Das Bundesverwaltungsgericht hat bekanntlich in seiner Grundsatzentscheidung vom 12.12.1969 (BVerwGE 34, 301) entschieden, dass das Gebot gerechter Abwägung verletzt ist, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall). Es ist ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit). Es ist ebenso verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität). Die Abwägung ist zudem fehlerhaft bei unzulässigen Bindungen und einseitigen Festlegungen, die ein ordnungsgemäßes Abwägungsverfahren nicht mehr gestatten (subjektive Abwägungssperre) sowie bei einem rechtserheblichen Abweichen von Planregelungen und Abwägung (Abwägungsdivergenz) (vgl. auch Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, A, Rn. 794 ff.).

6. Grundsätze der Abwägung

Im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden alle abwägungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange erfasst und durch die Stadt als Plangeber bewertet.

Im bisherigen Diskussions-/Abwägungsprozess wurden auch die privaten Belange wie z. B. der Bestandsschutz und die Nachnutzung des Bereiches in die Bewertung eingestellt. Bislang kamen die Entscheidungsträger zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung das Recht zur Nutzung des privaten Eigentums nicht stärker eingeschränkt wird, als dies heute bei Beantragung weiterer Nutzungen im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB der Fall wäre.

So muss aufgrund der Lage des Objektes im Außenbereich, der landes-/regionalplanerischen Vorgaben, der planungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der aktuell geführten Leitbilddiskussion für beabsichtigte Erweiterungen der Nutzungen, sowohl baulich als auch der Nutzungsart, ein eindeutiges Planungserfordernis gesehen werden. Dieser Tatsache Rechnung tragend, hat sich die Stadt entschlossen den Bebauungsplan aufzustellen und hierbei alle für die Abwägung relevanten Belange einzustellen.

Insofern kann bislang weder von einem **Abwägungsausfall** noch –**defizit** oder –**fehleinschätzung** ausgegangen werden. Vielmehr ist die Stadt im vorliegenden Bauleitplanverfahren den vom Gesetzgeber **vorgeschriebenen Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB** im vollen Umfang nachgekommen.

Ebenso wenig kann die Rede von **Abwägungsdisproportionalität** oder von einer **subjektiven Abwägungssperre** aufgrund einer unzulässigen Bindung und einseitigen Festlegung sein. Vielmehr hat die Stadt das Planerfordernis erkannt und alle ermittelten abwägungsrelevanten Sachverhalte (öffentliche und private Belange) eingestellt. Der Stadt kann nicht entgegengehalten werden, den Bestandsschutz nicht ausreichend berücksichtigt zu haben. Der Bebauungsplan erlaubt sogar, trotz der städtebaulich problematischen Lage des Betriebsgrundstückes (Außenbereich) Erweiterungsmöglichkeiten in einem nicht unerheblichen Umfang von ca. 400 m² zusätzlicher Verkaufsfläche zzgl. 150 m² für die Unterbringung einer gastronomischen Nutzung als dem Möbelmarkt dienende Einrichtung.

7. Erfordernis zur Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 3 BauGB; Bauleitplanung als Mittel zur Wettbewerbssteuerung

Hält man sich die vorzitierten Grundsätze der Rechtsprechung des BVerwG zu den Erfordernissen einer gerechten Abwägung vor Augen, so wird für den vorliegenden Fall besonders deutlich, dass der Grundsatz des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB verletzt sein dürfte, soweit die Stadt Jever sich des Mittels der Bauleitplanung bedient, um Wettbewerbsinteressen des innenstadtansässigen Einzelhandels zu wahren. § 1 Abs. 3 BauGB gebietet, dass die Gemeinden Bauleitpläne nur dann aufstellen dürfen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen. Denn gegenüber derartigen Interessen hat sich das Bauplanungsrecht neutral zu verhalten (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 26.02.1997 - 4 NB 5/97).

7. Erfordernis zur Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 3 BauGB; Bauleitplanung als Mittel zur Wettbewerbssteuerung

Wie oben dargelegt, hat die Stadt aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes, des neuen städtebaulichen Leitbildes und aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation in diesem Bereich ein Planerfordernis erkannt und beschlossen zur Sicherstellung der **geordneten städtebaulichen Entwicklung** den hier vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadt weist die Vermutung des Eingriffs in den Wettbewerb als unbegründet zurück. Vielmehr soll durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Entwicklungsfähigkeit des Möbelhauses bei gleichzeitiger Berücksichtigung des **städttebaulichen Leitbildes** (Stärkung der Innenentwicklung mit einem lebendigem Stadtzentrum) entsprochen werden; es handelt sich im vorliegenden Falle also um die Sicherung und Umsetzung eines durch den Stadtrat beschlossenen **städttebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**.

8 . Erweiterung des Vorhabens im Sinne des Bestandsschutzes

Unabhängig davon ist auch die über den Bebauungsplanentwurf vorgesehene maximal zulässige Erweiterung der Verkaufsfläche um 10 % sowie die Zulassung des Angebots zentrenrelevanter Sortimente bis maximal 5 % der Verkaufsfläche für unseren Mandanten nicht hinnehmbar. Dies ist letztendlich eine Festschreibung des Bestandes ohne angemessene Erweiterungsmöglichkeit selbst der derzeit ausgeübten Nutzung. Eine Erweiterung lediglich um 10 % der Verkaufsfläche ist deutlich weniger, als selbst Außenbereichsvorhaben über die Rechtsprechung im Rahmen des § 35 Abs. 4 Ziffer 6 BauGB zugestanden wird. Für derartige Vorhaben hat die Rechtsprechung bekanntlich eine angemessene Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäudebestand als zulässig erachtet. Das OVG Lüneburg (BRS 38 Nr. 103) hat hierzu beispielhaft entschieden, dass die Erweiterung eines gewerblichen Vorhabens im Außenbereich sich erst dann als unverhältnismäßig erweise, wenn eine Vergrößerung des vorhandenen gewerblichen Objekts "um mehr als die Hälfte" vorgesehen ist. Die Erweiterung eines gewerblichen Vorhabens im Außenbereich um ein Drittel der vorhandenen Fläche wird regelmäßig von der Rechtsprechung als zulässig erachtet, wenn " dies der Sicherung der Fortführung des Betriebes" dient (vgl. in diesem Zusammenhang auch Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, § 35, Rn. 115 mit umfänglichen Nachweisen auf die Rechtsprechung). Nicht einmal eine angemessene Erweiterung des bestandsgeschützten Betriebes unter Berücksichtigung der Grundsätze der Rechtsprechung zu Außenbereichsvorhaben soll also mit der vorliegenden Bauleitplanung unserem Mandanten zugestanden werden. Dies wird offensichtlich auch Ihrerseits erkannt, insoweit Sie unter Ziffer 3.3 des Begründungsentwurfs unter anderem ausführen:

"Allerdings muss erkannt werden, dass der Bestandsschutz (für das derzeitige Außenbereichsvorhaben) auch weitergehend ausgelegt werden könnte und dort gewisse ergänzende Nutzungen sowie bauliche Erweiterungen im Rahmen der sachlichen Notwendigkeit genehmigungsfähig wären."

Genau dies ist der Fall und soll also über die vorliegende Bauleitplanung ebenfalls verhindert werden. Dies ist für unseren Mandanten in keinem Falle hinnehmbar, da mit der vorliegenden Planung eine unzumutbare Beeinträchtigung seines Eigentums und der gewerblichen Nutzbarkeit des Grundstücks im Rahmen möglicherweise zukünftig erforderlicher Erweiterungen der Betriebsfläche selbst bei Beibehaltung des derzeitigen Möbeleinzelhandels einhergehen würde.

8. Erweiterung des Vorhabens im Sinne des Bestandsschutzes

Die Genehmigung aus dem Jahre 1970 deckt genau die dort vorhandene Nutzungen, nämlich einen Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 3.611,25 m² (Außenmaße des Gebäudes) ab.

Mit der Festsetzung und nunmehr klar definierten Verkaufsfläche von 4.000 m² sowie den ergänzenden Regelungen gem. textl. Festsetzung Nr. 1.4 (Zulässigkeit eines gastronomischen Betriebes auf 150 m² Fläche) wird der **durch den Bestandsschutz gedeckten Erweiterung** ausreichend Rechnung getragen. Die pauschale Annahme, dass durch den Bestandsschutz eine Erweiterung um bis zu 50 % gedeckt sei, ist im vorliegenden Falle keinesfalls unreflektiert gegeben, da bei solch einer Erweiterung Belange betroffen wären, welche ein **eindeutiges Planerfordernis** auslösen würden.

In der Begründung wird lediglich unter Kapitel 3.3 auf die Notwendigkeit zum Handeln, also auf das **Planerfordernis** hingewiesen. Im Falle einer Beantragung einer Nutzungsänderung auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB würde die Stadt in Anbetracht der **Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes** und **des entgegenstehenden Belanges des FNP** (Sonderbaufläche Möbelmarkt) ihr **Einvernehmen nicht erteilen**. Im Falle einer rein **räumlichen Erweiterung** würde die Stadt ebenfalls den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes folgen und für Erweiterungen über 10 % mit dem Hinweis auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches das **Einvernehmen versagen**.

Insofern kommt die Stadt im vorliegenden Falle den Forderungen des BauGB und der Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB in vollem Maße nach. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine **planungsrechtlich unklare Situation** behoben und **Rechtssicherheit für alle Beteiligten kann hergestellt werden**.

Die Stadt möchte mit der vorliegenden Planung **keine Verhinderungsplanung** betreiben, sondern vielmehr unter Würdigung der derzeit bekannten Sachverhalte durch die Überplanung Rechtssicherheit für die Beteiligten herstellen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass **diese restriktiven Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen kein Einzelfall sind. Vielmehr überplant die Stadt aktuell diverse Gewerbegebiete im Bereich Hillernsen Hamm (B`Plan Nr. 96), bzw. regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen in festgesetzten Mischgebieten (Änderung des B`Planes Nr. 45 II).**

Insofern wird der Wille der Stadt zur **konsequenten Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung zusätzlich untermauert**.

9. Erweiterung des überbaubaren Bereiches Richtung Osten

Insoweit wäre zumindest eine Erweiterung des Bauteppichs östlich des vorhandenen Gebäudes parallel zu der im Entwurf vorgesehenen Baugrenze auf mindestens 20 m abstellend auf die derzeitige östliche Außenwand des vorhandenen Hallengebäudes erforderlich. Die östlich des Gebäudes ausgewiesene Teilfläche für einen Teich und Umpflanzung desselben ist ersatzlos zu streichen, um eine Erweiterung des Gebäudes im vorgenannten Sinne zu ermöglichen. Mit dem im nordwestlichen Bereich des Betriebsgrundstücks bereits ausgewiesenen Bereich für einen Teich und umfassende Bepflanzungen ist das Gewerbegrundstück unseres Mandanten in hinlänglichem Maße belastet. Darüber hinausgehende Einschränkungen der gewerblichen Nutzung des Betriebsgrundstücks sind nicht hinnehmbar. Nur unter derartigen Voraussetzungen wäre jedenfalls eine angemessene Vergrößerung der Gewerbefläche für etwaige zukünftige Erfordernisse gegeben. Die derzeit nahezu vorgesehene Festschreibung auf den vorhandenen Bestand ist in keinem Falle zu akzeptieren.

9. Erweiterung des überbaubaren Bereiches Richtung Osten

Die heutige bauliche Nutzung des Grundstückes ist das Ergebnis planerischer Überlegungen aus den 60er Jahren (Entwicklung der autogerechten Stadt) und ist unter heutigen Umständen mit den neuen Erkenntnissen zur Raumordnung und zum Städtebau nicht mehr begründbar.

Das Grundstück setzt sich durch eine klare räumliche Trennung (Moorlandstief) vom nördlichen Siedlungsbereich ab. Richtung Osten schließt sich freie Marschenlandschaft an. Insofern handelt es sich um eine klassische Außenbereichslage; darüber täuscht auch das westlich der Mühlenstraße belegene SB- Warenhaus, welches in seiner ursprünglichen Form aus gleicher Motivation wie der Möbelmarkt entstanden ist, nicht hinweg.

Die Stadt Jever würde unter den heutigen Gegebenheiten diesen peripher zur Kernstadt gelegenen Einzelhandelsstandort in dieser Form nicht mehr entwickeln und strebt deshalb die Begrenzung einer weiteren Verfestigung des Standortes an.

Auch kann der Stadt zu Gute gehalten werden, dass einmal gemachte Fehlentwicklungen nicht weiter verfestigt bzw. ausgebaut werden müssen. Die am Bestand orientierte Planung reagiert aus diesem Grunde angemessen und berücksichtigt die privaten Belange gleichermaßen wie die öffentlichen Belange.

Die Ermöglichung der angesprochenen Erweiterung des Bauteppichs um 20 Meter Richtung Osten würde zwangsläufig zu einer Verfestigung der aus heutiger Sicht städtebaulichen Fehlentwicklung führen und die Zielsetzungen zur künftigen Stadtentwicklung unterlaufen.

10. Zusammenfassung der Sachverhalte und Ergebnis der Abwägung

Zusammenfassend ist nach alledem festzuhalten, dass eine Bauleitplanung für das Gewerbegrundstück unseres Mandanten nur dann Sinn macht, wenn damit auch eine zukunftsweisende Überplanung einhergeht, die zukünftig denkbaren Entwicklungen Rechnung trägt. Hierzu gehört eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der vorstehend wiedergegebenen Vorstellungen unseres Mandanten. Dies sollte in jedem Falle vorrangiges Ziel einer Bauleitplanung für dieses Grundstück sein. In jedem Falle aber wären selbst bei Aufrechterhaltung der derzeitigen Nutzung für die Zukunft angemessene Erweiterungsmöglichkeiten über die Bauleitplanung zu gewährleisten, die unserem Mandanten jedenfalls die Möglichkeiten einräumen, die ihm selbst die gefestigte Rechtsprechung für die Erweiterung eines gewerblichen Außenbereichsvorhabens zugestehen würde. Dasselbe gilt in diesem Zusammenhang für eine Änderung der Nutzungsarten.

Abschließend bieten wir - ebenso wie unser Mandant dies bereits vergeblich getan hat - hiermit erneut an, in der Angelegenheit ein grundsätzliches Gespräch zu führen .

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, uns über das Abwägungsergebnis des Rates zu informieren.

10. Zusammenfassung der Sachverhalte und Ergebnis der Abwägung

Die Stadt hält die bisher durchgeführte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als sach- und fachgerecht im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den generellen und übergeordneten Planungszielen entsprochen und eine nachhaltige Entwicklung für die Stadt angestrebt.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen zur Stadtentwicklung hat die Stadt einen über 3,5 Jahren dauernden Diskussionsprozess mit gutachterlicher Begleitung in Gang gesetzt und ihre Ziele für die Zukunft neu definiert (Stadtentwicklung). Mit Umsetzung dieser Ziele in den Flächennutzungsplan und den nunmehr durchzuführenden Bebauungsplanverfahren möchte die Stadt neue Schwerpunkte in der Stadtentwicklung setzen. Es handelt sich im vorliegenden Fall also um die logische Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Gerne ist die Stadt bereit, die Hintergründe für das aktuelle Bauleitplanverfahren mit dem betroffenen Eigentümer zu erörtern. Von einer Änderung der Planungsziele wird aufgrund der vorher dargelegten Gründe jedoch derzeit Abstand genommen; weder eine Erweiterung der baulichen Nutzung noch der Nutzungsarten wäre zum derzeitigen Zeitpunkt vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen städtebaulich vertretbar.

Aufgestellt:

Oldenburg, den 05.08.2010

Planteam WMW GmbH & Co.KG

Herbert Weydringer