Landeshauptstadt Magdeburg

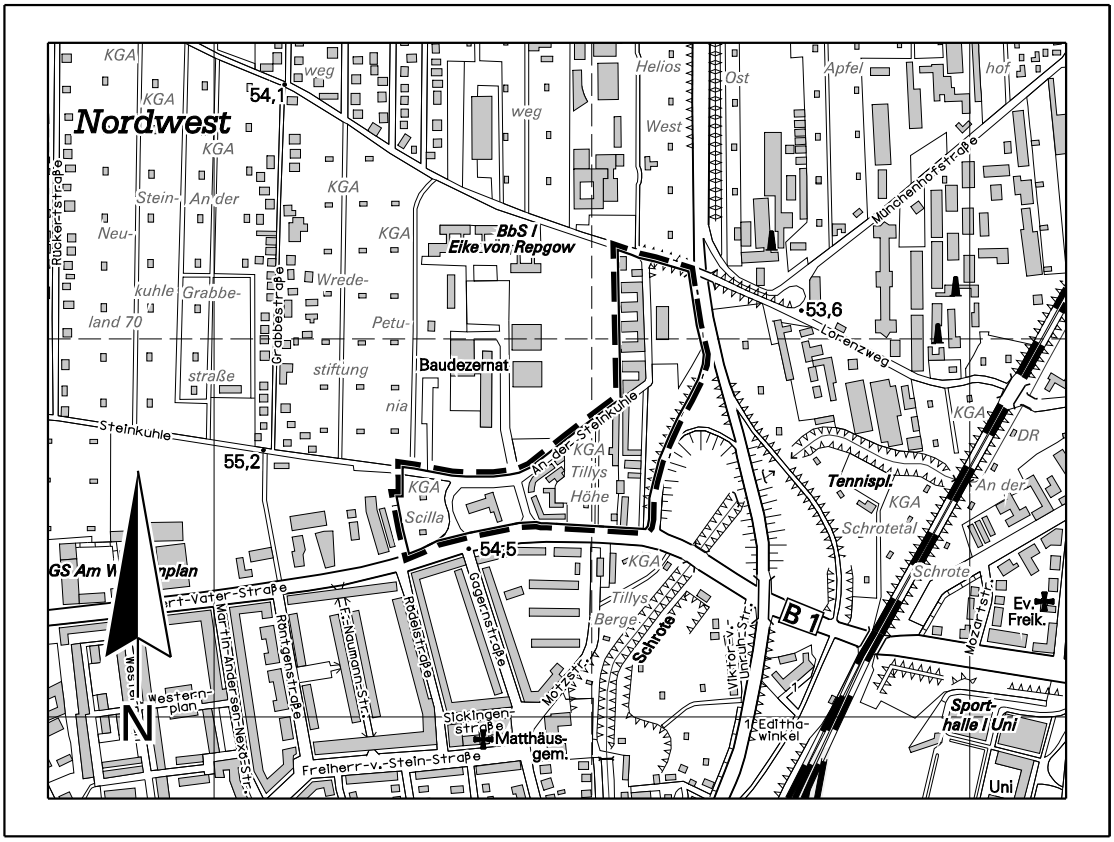
DS0337/12 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 206-3

AN DER STEINKUHLE OST

Stand: August 2012



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2012

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis 2
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches 3
3. Rechtliche Rahmenbedingungen 3
4. Städtebauliche Einordnung 4
5. Begründung der Festsetzungen 4
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes 8

1. Planungserfordernis

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2006 wurde den Gemeinden ein neues Steuerungsinstrument zur Ansiedlung des Einzelhandels ermöglicht. Mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB können für den ansonsten unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie die Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB und die Beachtung des vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Grundlage zur Einzelhandelssteuerung, namentlich: „Magdeburger Märktekonzept 2007“, sind als wesentliche Grundsätze der Bauleitplanung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels insbesondere zu berücksichtigen. Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, werden ausdrücklich auch in der Ermächtigungsgrundlage für den Inhalt eines Bebauungsplanes zur Steuerung zentrenrelevanten Einzelhandels gem. § 9 Abs. 2a BauGB hervorgehoben. Um die Zentrenerhaltung und -entwicklung zu unterstützen, ist es erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, welche den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, auszuschließen bzw. zu beschränken. Die Bebauungsplanaufstellung ist ein geeignetes Mittel, um das „Märktekonzept“ zielgerichtet umzusetzen. Die im „Magdeburger Märktekonzept“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen erhalten und entwickelt werden. Weitergehende Planungsziele werden mit dem Bebauungsplan nicht verfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 206-3 „An der Steinkuhle Ost“ soll insbesondere die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner der Stadtteile Stadtfeld Ost und Nordwest sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld der schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche weitgehend ausgeschlossen wird. Zentrale Versorgungsbereiche sind hier das Nahversorgungszentrum am Holzweg (Nordwest) sowie das Nahversorgungszentrum Olvenstedter Straße (Stadtfeld Ost) und der Standort Motzstraße (Stadtfeld Ost). Auch der Schutz der Innenstadt spielt aufgrund der Zentrumsnähe des Plangebietes eine Rolle.

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur durch die Planaufstellung der bislang bestehende planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Ziele der Stadt - und damit auch die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Erhalt oder Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur - mit der gebotenen Rechtssicherheit möglich wird.

Bei Ansiedlung weiterer Märkte außerhalb der genannten Nahversorgungsbereiche und außerhalb der Innenstadt wäre einerseits eine Verdrängung von der verbrauchernahen Versorgung dienenden Einzelhandelsunternehmen in guter Lage zum Schwerpunkt der Wohnbevölkerung zu befürchten, außerdem wäre eine Gefährdung der zentralen Versorgungsfunktion der Magdeburger Innenstadt im Rahmen der Funktion der Landeshauptstadt als Oberzentrum zu erwarten.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Unter Beachtung der zur Verfügung stehenden potenziellen Flächen und der für den Einzelhandel gewünschten Lagegunst hinsichtlich einer attraktiven Verkehrserschließung ist der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss mit den Flächen ab bestehender Tankstelle an der Albert-Vater-Straße bis zum Magdeburger Ring definiert worden. Um einen Anschluss des Plangebietes an den westlich bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan 205-2 „Steinkuhle Süd“ herzustellen, so dass der gesamte Bereich entlang der östlichen Albert-Vater-Straße bis zum Magdeburger Ring zukünftig eine verbindliche Regelungsmöglichkeit für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bietet, wurde der Geltungsbereich noch um die Fläche der Kleingartenanlage „Scilla“ erweitert.
Der Geltungsbereich wird nach dem Kriterium der städtebaulichen Erforderlichkeit deshalb wie folgt neu umgrenzt:

- Im Norden: von der Nordseite der Straße An der Steinkuhle (Nordgrenze der Flurstücke 199/3, 2782/199, 10166, 10167, 240/4, 240/5), etwa 5m in Parallele zur Westfassade der Bürogebäude (Ostgrenze der Flurstücke 170/5, 10180, 10181, 10273, 10272), der Südseite des Lorenzweges (Nordgrenze der Flurstücke 171/8, 171/9, 172/8, 174/20, 174/9);
- Im Osten: westlich des Magdeburger Rings (Ostgrenze der Flurstücke 174/20, 174/21, 174/17, 177/4, 240/11), Bereich der Abfahrtsrampe Albert-Vater-Straße/ B1 (Ostgrenze des Flurstücks 177/2, Südgrenze der Flurstücke 175/7, 174/33), westlich der Abfahrt (Ostgrenze der Flurstücke 10165, 10164, 1986/192);
- Im Süden: von der Nordseite der Albert-Vater-Straße (Südgrenze der Flurstücke 1986/192, 2898/192, 2896/192, 2774/192, 2894/192, 2893/192, 2890/192, 2889/192, 192/4, 2775/192, 2776/192, 2784/240, 2888/197, 2886/239, 2884/198);
- Im Westen: von der Westgrenze der Kleingartenanlage „Scilla“ (Westgrenze der Flurtücke 2884/198, 2883/198, 2885/239, 2887/197).

Das Plangebiet liegt in der Flur 270 und hat eine Größe von ca. 5,9 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 206-3 „An der Steinkuhle Ost“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzugsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 08.12.11 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für diesen Bereich beschlossen.
Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen ist § 9 Abs. 2a BauGB. Dieser Paragraph modifiziert lediglich den sich aus § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmen hinsichtlich der Art der Nutzung. Der Ausschluss gem. § 9 Abs. 2a BauGB verfolgt den Anspruch, den Schutz auch vor unterhalb der Schädlichkeitsschwelle liegenden Beeinträchtigungen, insbesondere mit Blick auf die Summationseffekte bei einer Mehrzahl von Ansiedlungen, zu gewährleisten. D.h. dass Einzelhandelsansiedlungen verhindert werden sollen, welche die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen können, auch nur durch im Zusammenwirken mit anderen, für sich genommen also noch nicht schädlichen Einzelhandelsansiedlungen.
Da der Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a

BauGB enthält, kann gem. § 13 Abs.1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es wird weder die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
Sofern bzw. sobald ein weiterer Planungsbedarf entsteht z.B. im Sinne der Entwicklung der noch vorhandenen Brach- oder Grünflächen oder der Neubebauung der Garagenhofflächen, kann der B-Plan geändert oder als qualifizierter Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichsten Bereich des Stadtteils Nordwest der Landeshauptstadt Magdeburg. Es ist derzeit nur teilweise bebaut und wird geprägt durch Kleingarten- und Grünflächen.
Innerhalb des Plangebietes besteht an der Albert-Vater-Straße im Westen die Kleingartenanlage „Scilla“, eine Tankstelle mit Verkaufsshop, weiter östlich ein großer Garagenhof, daran anschließend Gartenparzellen der Anlage „Petunia“. Es folgen weitere Garagen sowie ein Autohandel, entlang der Abfahrtsrampe vom Magdeburger Ring schließen sich Grünflächen sowie ein leer stehendes dreigeschossiges Gewerbeobjekt (aufgelassene Büronutzung) mit Stellplatzflächen an.
Das Plangebiet weist einen sehr unterschiedlichen Versiegelungsgrad auf und macht teils einen ungeordneten Eindruck.
Westlich an das Plangebiet anschließend bestehen ein modernes Verwaltungsgebäude, ein Autohandel sowie das Gelände des Baudezernates und der Berufsschulen. Nach Süden und Osten begrenzen der Magdeburger Ring und die Albert-Vater-Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraßen das Plangebiet. Im Süden grenzt die Wohnbebauung des Stadtteils Stadtfeld Ost an, östlich des Magdeburger Ringes bestehen Kleingartenanlagen und Gewerbegrundstücke.
Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen für den Individualverkehr durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Der öffentliche Personennahverkehr ist gesichert durch die Buslinie 73 auf der Albert-Vater-Straße.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet vorhanden mit dem Tankstellenshop und dem Gebrauchtwagenhandel.

Das Plangebiet selbst erzeugt keinen Eigenbedarf für Einzelhandelseinrichtungen, da es keine Anwohner im Plangebiet gibt. Die südlich befindliche Wohnnutzung ist durch die stark befahrene Albert-Vater-Straße vom Plangebiet getrennt.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen ist § 9 Abs. 2a BauGB. Dieser Paragraph enthält den ausdrücklichen Hinweis auf die Berücksichtigung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg erstellt und

wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Die letzte Aktualisierung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat bestätigt. Es soll vorrangig die oberzentrale Funktion der Magdeburger Innenstadt sichern und ausbauen und die (Nah-)Versorgung in den Stadtteilen gewährleisten. Das „Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf der Basis eines Sortiments- und Standortkonzeptes, räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen zu konzentrieren. Die Ziele sind dabei:

- Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und -nutzungen des Gesamtstandortes (Landeshauptstadt Magdeburg),
- abgestufte Versorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“,
- Attraktivierung und Stärkung der Magdeburger Innenstadt als multifunktionaler Standort mit der höchsten Zentralität im Standortgefüge,
- Sicherung und Entwicklung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung insbesondere für den immobilen Teil der Bevölkerung zu sichern,
- konsequente Umsetzung des Sortiments- und Standortleitbildes.

Das Standortkonzept beinhaltet die Festlegung von Standorten zur Konzentration und Weiterentwicklung des Einzelhandels. Das Sortimentskonzept beinhaltet die Festlegung der Sortimente, die für zentrale Versorgungsbereiche unerlässlich sind, da das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft eine zusätzliche Belebung der Standortlagen begründet. Die Liste der zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente (auch im Planteil B ausdrücklich aufgelistet) ist ortspezifisch für die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt worden und im „Magdeburger Märktekonzept“ niedergelegt. Nachfolgend ist die Sortimentsliste aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	**Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)**
▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren ▪ Blumen, zoologischer Bedarf ▪ Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä. ▪ Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte ▪ Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	▪ Möbel ▪ Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf ▪ Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen ▪ Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch), Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter ▪ Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel,

	Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel ▪ Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder, Mopeds u.ä.), Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen ▪ Kohle, Mineralölerzeugnisse ▪ Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)

Den an der Olvenstedter Straße bestehenden Nahversorgungsbereich ordnet das „Magdeburger Märktekonzept“ in die Kategorie „Typ A“ ein. Es handelt sich hier um eine etablierte und gesicherte Versorgungslage ohne akuten Handlungsbedarf. Dieser Nahversorgungsbereich dient der verbrauchernahen Versorgung in Stadtfeld Ost. Die Versorgung der Anwohner in Stadtfeld Ost wird ergänzt durch den Einzelhandelsstandort in der Motzstraße, welcher durch die Ansiedlung eines Discounters revitalisiert werden soll (Baugenehmigung ist erteilt). Dieser Standort zu klein als Nahversorgungsbereich, allerdings aufgrund der integrierten Lage im Schwerpunkt der Wohnbevölkerung und aufgrund der Einwohnerdichte städtebaulich sinnvoll.
Beim Nahversorgungsbereich Holzweg handelt es sich um eine Einkaufslage der Kategorie B Nach dem Märktekonzept besteht für Nahversorgungszentren der Kategorie B aufgrund einer gut akzeptierten Lage kein akuter, aber mittelfristiger Handlungsbedarf zur Bestandssicherung im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, hier für den Stadtteil Nordwest. Der Bereich Holzweg wird im Märktekonzept als stabil eingeschätzt.

Das Plangebiet selbst begründet keinen Eigenbedarf für Einrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, es ist vollständig gewerblich genutzt bzw. durch Kleingartenanalgen und Garagenhöfe geprägt und unbewohnt. Westlich grenzen der großflächige Bereich der Berufsschulen mit Sportfreiflächen und Sporthallen sowie das Gelände des Baudezernates mit größeren Freiflächen an, danach Kleingärten. Südwestlich bestehen verschiedene gewerbliche Nutzungen. Nach Süden trennt die Hauptverkehrs- und Bundesstraße Albert-Vater-Straße das Plangebiet von der nachfolgenden Wohnbebauung Stadtfeld Ost ab. Auch nach Osten wirken der Magdeburger Ring und die Bahntrasse stark trennend gegenüber der nachfolgenden überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Alten Neustadt.
Die geplanten Festsetzungen dienen dem Schutz der Nahversorgungsbereiche Holzweg und Olvenstedter Straße im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner der betroffenen Stadtteile Nordwest und Stadtfeld Ost. Sie wirken auch schützend hinsichtlich der Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion der Magdeburger Innenstadt im Rahmen der zentralörtlichen Bedeutung. In diesem Sinne und unter dieser Zielstellung sind für das Plangebiet Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig.
Deshalb wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Es wurde lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“ bzw. „Werksverkauf“ als Ausnahme aufgenommen.
Die Merkmale des sogenannten „Werksverkauf“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verkaufsstätte als eigenständiger Nebenbetrieb zum eigentlichen Hauptbetrieb des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes
- Verkaufsstätte steht im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit jeweiligem Handwerks- oder Gewerbebetrieb;
  räumlich bedeutet: Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein,
  funktional bedeutet: nur solche Produkte werden verkauft, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt worden sind oder z.B. im Rahmen eines Handwerkes jedenfalls selbst bearbeitet worden sind
- Verkaufsfläche muss der zugehörigen Gesamtbetriebsfläche deutlich untergeordnet sein

Grundsätzlich sind mit einem Werksverkauf keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten, auch wenn die angebotenen Waren zu einem der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente gehören, da hier nur ein sehr begrenztes Warenangebot erhältlich ist, da die angebotenen Waren nur von einem bestimmten Hersteller stammen und die Verkaufsflächengröße erwartungsgemäß gering ist. Ob das abstrakte Merkmal der Unterordnung des Betriebsteils „Verkaufsstätte“ im Verhältnis zum Gesamtbetrieb gewahrt bleibt, hängt im Einzelfall von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Größe der Produktionsfläche des Betriebes sowie von der Art, der Menge und den Dimensionen der produzierten Waren.
Aufgrund der Lage des Plangebietes und der damit einhergehenden Beschränkung auf mögliche gewerbliche Nutzungen, auch in Verbindung mit dem Interesse der sich im Plangebiet ggf. neu ansiedlungswilligen produzierenden gewerblichen Betriebe, soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern, auch wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt.
Belangen der Wirtschaft kann so angemessen Rechnung getragen werden, indem ein solcher „Werksverkauf“ häufig von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes ist.

Eine Sonderregelung wurde mit der textlichen Festsetzung § 3 getroffen für die bestehende Tankstelle im Plangebiet an der Albert-Vater-Straße. Hier besteht neben der Tankstellennutzung ein branchentypischer Verkauf von Lebensmitteln, Drogeriewaren, Zeitschriften und ähnlichen vorwiegend auf den Reisebedarf abgestimmten Sortimenten, welche gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ zentrenrelevant sind. Diese Nutzung ist von dem sonstigen Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet ausgenommen. Hier soll ein entsprechender Verkaufsbetrieb zulässig bleiben, da die Flächengröße gering ist und der sogenannte „Tankstellenshop“ ein typischer Nebenerwerb aller Tankstellen darstellt. Von diesem kleinflächigen Verkaufsbetrieb sind keine schädlichen Auswirkungen auf die zu schützenden Nahversorgungszentren zu erwarten.

Keine Beschränkungen gibt es für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Da von solchen Verkaufseinrichtungen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen, besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit für den Ausschluss.

Es wurden somit im Plangebiet solche textlichen Festsetzungen getroffen, welche für die betroffenen Grundstücksbesitzer auch für Einzelhandelsgewerbe einen Spielraum für Umnutzungen und Neuansiedlungen bieten, jedoch ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Damit wird das im Rahmen der Abwägung zu würdigende wirtschaftliche und private Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer beachtet.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schränkt die betroffenen Grundstückseigentümer dahingehend ein, dass die Vermietung und Verpachtung sowie die Neubebauung oder Grundstücksvermarktung zum Zwecke des Einzelhandels eingeschränkt werden.
Andererseits sichert der B-Plan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs für die Bewohner der Stadtteile Nordwest und Stadtfeld Ost und sichert die städtebauliche Qualität der Nahversorgungsbereiche Holzweg und Olvenstedter Straße.
Dem Belang des Erhalts und gerade auch Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner der Stadtteile Nordwest und Stadtfeld Ost, wird somit ein höheres Gewicht im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB eingeräumt, als den Belangen der Grundstücksbesitzer hinsichtlich einer uneingeschränkten Nutzung auch für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment.
Da nicht alle Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, sondern nur ein Teilaspekt aller möglichen Nutzungen, nämlich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, und da die Grundstücke zudem auch für die Vielzahl aller weiteren zulässigen Nutzungen im Rahmen des § 34 BauGB verwendet werden können, ist die Einschränkung des Grundeigentums in Relation zum verfolgten städtebaulichen Ziel verhältnismäßig.
Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt für alle anderen Vorhaben außer zentrenrelevantem Einzelhandel unberührt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.