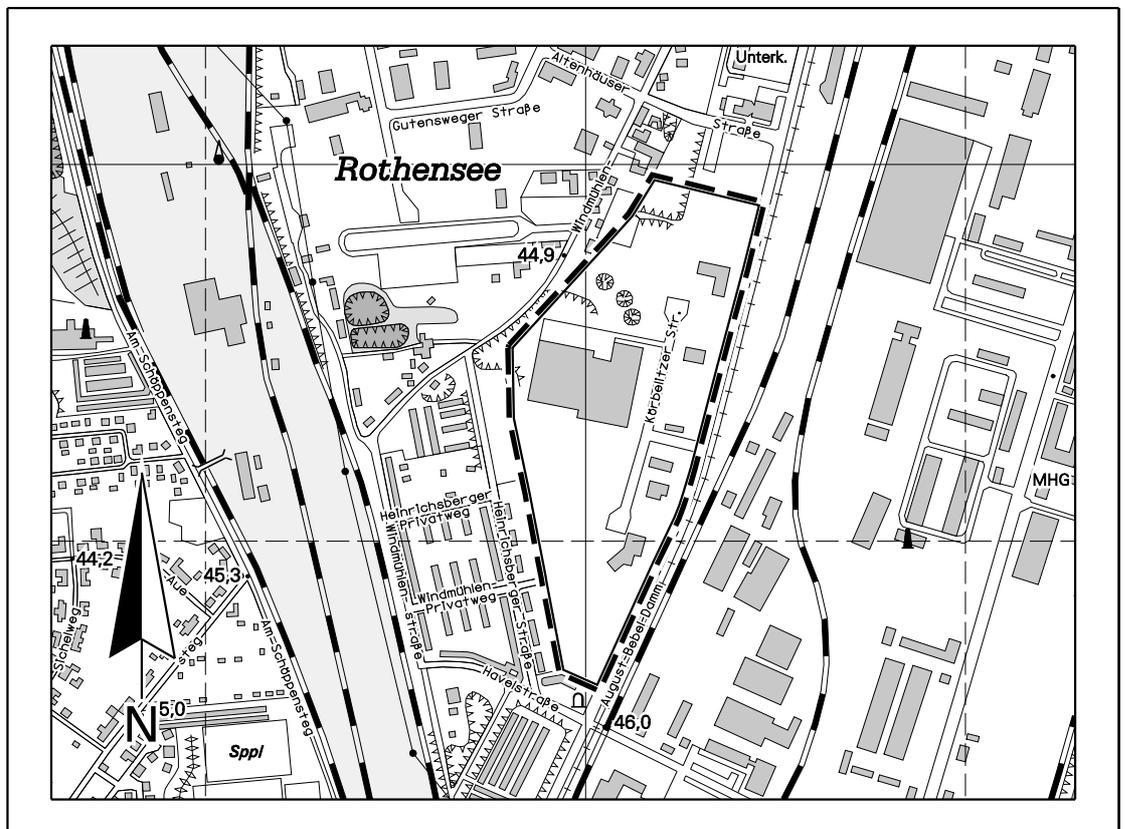




## Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 105-4

### KÖRBEITZER STRASSE

Stand: Dezember 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 Stadtkartenauszeuges: 11/2012

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Planungserfordernis	Seite 2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	Seite 3
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 3
4.	Verfahren	Seite 4
5.	Städtebauliche Einordnung	Seite 4
6.	Begründung der Festsetzungen	Seite 5
6.1.	Grundlagen gemäß „Magdeburger Märktekonzept“	Seite 5
6.2.	„Magdeburger Märktekonzept“ zum Stadtteil Rothensee	Seite 6
6.3.	Begründung der Festsetzungen	Seite 7
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	Seite 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 im Sinne des § 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“, sind als wesentliche Grundsätze der Bauleitplanung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels insbesondere zu berücksichtigen.

Der Erhalt oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden wird ausdrücklich auch in der Ermächtigungsgrundlage für den Inhalt eines Bebauungsplanes zur Steuerung zentrenrelevanten Einzelhandels gem. § 9 Abs. 2a BauGB hervorgehoben. Um die Zentrenhaltung und -entwicklung zu unterstützen, ist es erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, auszuschließen bzw. zu beschränken. Die Bebauungsaufstellung ist ein geeignetes Mittel, um das „Märktekonzept“ zielgerichtet umzusetzen. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen erhalten und entwickelt werden.

Im Bebauungsplangebiet wurden aufgrund der Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB einige Bauvorbescheide für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erteilt. Nach Aufgabe des großflächigen Möbelmarktes "Tauro" am Standort Körbelitzer Straße 7 erfolgte eine anteilige Nachnutzung dieses Standortes als Restposten- und Verwertungszentrum. Ein Aldi-Verbrauchermarkt wurde errichtet.

Ohne verbindliches Baurecht in Form eines Bebauungsplanes ist bei Beurteilung gemäß § 34 BauGB aufgrund der bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. aufgrund der erteilten Bauvorbescheide zu befürchten, dass sich an diesem Standort ein größeres Einkaufszentrum durch die Summierung einer Anzahl von Unternehmen herausbildet. Mehrere voll erschlossene Grundstücke unterschiedlicher Größe könnten sofort bebaut werden. Ein Einkaufszentrum ist an diesem Standort jedoch städtebaulich nicht integrierbar und steht im Widerspruch zu den Zielen des „Magdeburger Märktekonzeptes“. Es wären die verbrauchernah gelegenen Märkte und Läden in den angrenzenden Stadtteilen Rothensee und Neue Neustadt in den jeweiligen Nahversorgungszentren bzw. Stadtteilzentrum „Lübecker Straße“ in ihrem Bestand gefährdet. Diese bestehenden Zentren sichern jedoch die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Deshalb wurde am 10.02.2002 ein Stadtratsbeschluss herbeigeführt, welcher das Ziel des weitgehenden Ausschlusses von Einzelhandel als Planungsziel formulierte. Es sollte mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, der lediglich Aussagen zur Art der Nutzung trifft, zügig eine planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeit für dieses Gebiet geschaffen werden. Mit diesem Aufstellungsbeschluss konnte zunächst die weitere Ansiedlung von Einzelhandel verhindert werden, es wurde jedoch keine weitere Planaufstellung bearbeitet.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches 2006 können mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB für den ansonsten unbeplanten Innenbereich ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Unter Nutzung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen wurde die Weiterführung des Verfahrens möglich und durchgeführt. Der Bebauungsplan 105-4 „Körbelitzer Straße“ soll vorrangig die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner der Ortslage Rothensee sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des bestehenden Nahversorgungszentrums Scheidebuschstraße/August-Bebel-Damm verhindert wird. Darüber hinaus sichert der weitere Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben den Bestand und die Entwicklung des Stadtteilzentrums Lübecker Straße.

## **2. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung den Nahversorgungsbereich für die Ortslage Rothensee an der Scheidebuschstraße/August-Bebel-Damm.

Die im Umfeld für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeigneten Flächen sollen deshalb zum Schutz dieses Nahversorgungsbereiches über die Bauleitplanung so gesichert werden, dass keine die Nahversorgung gefährdenden Ansiedlungen zulässig sind.

Das Plangebiet hat eine Größe von 12.6 ha und wird umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Bebauungsplanes Nr. 104-1 „Windmühlenstraße“,
- im Osten durch die Westgrenze des August-Bebel-Dammes,
- im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 10366 und 10379 (Flur 208),
- im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 354/50, 354/4, 354/48, 354/46, 354/58, 354/26, 354/60, 354/34 (alle Flur 208), 215/17, 10342, 210/3 (alle Flur 207).

## **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Der Bebauungsplan Nr. 105-4 „Körbelitzer Straße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nördlich an das Plangebiet anschließend besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 104-1 „Windmühlenstraße“.

Westlich anschließend besteht der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105-5 „Heinrichsberger Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 04.09.08). Dieser B-Plan hat noch keine Planreife.

Entlang des August-Bebel-Dammes bestehen drei weitere rechtsverbindliche einfache Bebauungspläne zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen ist § 9 Abs. 2a BauGB. Der einfache Bebauungsplan ergänzt lediglich den sich weiterhin überwiegend aus § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmen (Einfügung von Vorhaben in den unbeplanten Innenbereich) hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB verfolgen den Anspruch, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben so zu regeln, dass keine negativen Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

#### **4. Verfahren**

Der Stadtrat beschloss am 10.01.02 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Beschluss-Nr. 1609-45(III)02), die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 28 am 12.02.02.

Mit Beschluss vom 08.11.07 (Beschluss-Nr.1690-55(IV)07) erfolgte die Änderung der Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB. Gleichzeitig wurde der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 105-4 „Körbelitzer Straße“ beschlossen. Der erste Entwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 30.11.07 bis zum 08.01.08. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf beteiligt vom 23.11. bis zum 24.12.07. Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen und aufgrund geplanter Bauvorhaben bzw. erlassener Bauvorbescheide im Plangebiet wurde ein zweiter Entwurf zum B-Plan erstellt und durch den Stadtrat am 04.10.12 beschlossen (Beschluss-Nr. 1468-53(V)12). Dieser 2. Entwurf wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 öffentlich ausgelegt vom 26.10. bis 27.11.12. Auch die von der Änderung des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 23.10. bis 23.11.12. Aus diesen Beteiligungsverfahren gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein, die Satzung wurde gefertigt und das Aufstellungsverfahren beendet.

#### **5. Städtebauliche Einordnung, Bestand**

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Rothensee zwischen August-Bebel-Damm und Bahnlinie. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt überwiegend auf einer Höhe von 44 bis 45 m ü. HN. Im westlichen und nördlichen Bereich gibt es kleinere Bereiche mit Böschungen und entsprechend höherer bzw. niedrigerer Geländehöhe.

Westlich der Körbelitzer Straße besteht eine Halle, die ursprünglich für großflächigen Möbeleinzelhandel errichtet wurde, diese Nutzung wurde Anfang des Jahres 2001 aufgegeben wurde. Seit längerem erfolgt in dieser Halle neben weiterem Einzelhandel im Sortiment Möbel eine Nutzung als Verwertungszentrum ähnlich einem Sonderpostenmarkt. In einem Anbau dieser Halle bestand ein Lebensmittel-SB-Markt, welcher ca. Ende 2011 seine Nutzung aufgegeben hat. Zwischen Körbelitzer Straße und August-Bebel-Damm haben sich ab 1993 verschiedene gewerbliche und Dienstleistungsunternehmen mit entsprechender Bausubstanz angesiedelt (Reifendienst, Kfz.-Servicecenter, Waschstraße, Autohaus, Kfz.-Handel). Ein über mehrere Jahre bestehendes Schnellrestaurant hat im Jahr 2012 den Standort verlassen. Etwa zwei Drittel der Fläche des Plangebietes sind noch unbebaut.

Der vorhandene Grünstreifen parallel zum August-Bebel-Damm sowie zwei potentielle Baugrundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Alle anderen Grundstücke sind Privateigentum.

Im Jahr 1994 wurde die Körbelitzer Straße auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages durch einen privaten Erschließungsträger hergestellt. Damit ist das Plangebiet durch eine gut ausgebaute öffentliche Straße direkt an den August-Bebel-Damm und in dessen Fortführung an das innerstädtische Hauptstraßennetz bzw. an die Bundesautobahn A 2 angebunden. Mit dem vorgenannten Straßenbau erfolgte auch die komplette Erschließung der an die Körblitzer Straße angrenzenden Grundstücke.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet ebenfalls gut erreichbar durch die parallel zum August-Bebel-Damm verlaufende Straßenbahnlinie (Haltestelle Havelstraße) sowie durch den südlich gelegenen S-Bahn-Haltepunkt Eichenweiler.

## **6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1. Grundlagen gemäß „Magdeburger Märktekonzept“**

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 i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Ein solches gesamtstädtisches Konzept liegt für die Landeshauptstadt Magdeburg vor. 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, mbH 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 (2007) 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 „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf der Basis eines Sortiments- und Standortkonzeptes, sowohl 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“,
- Attraktivitätserhöhung 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:

<b>Zentrenrelevante Sortimente                      (abschließende Aufzählung)</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente                      (nicht abschließende Aufzählung)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>▪ Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren</li> <li>▪ Blumen, zoologischer Bedarf</li> <li>▪ Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.</li> <li>▪ Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte</li> <li>▪ Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel</li> <li>▪ Kucheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen</li> <li>▪ Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch), Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter</li> <li>▪ Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel</li> <li>▪ Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder, Mopeds u.ä.), Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen</li> <li>▪ Kohle, Mineralölerzeugnisse</li> <li>▪ Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)</li> </ul>

## 6.2. „Magdeburger Märktekonzept“ zum Stadtteil Rothensee

Dem in der Ortslage Rothensee am August-Bebel-Damm/ Ecke Scheidebuschstraße gelegenen, vor wenigen Jahren neu errichteten Nahversorgungszentrum in integrierter städtebaulicher Lage weist das „Magdeburger Märktekonzept“ allgemein folgende Funktion zu: wohnortbezogene Grundversorgung, insbesondere für die immobilen und älteren Bürger. Es stellt ein Zentrum der Kategorie „Typ B“ dar. Diese Kategorie bedeutet, dass eine Versorgungsfunktion besteht, die Lage gut akzeptiert ist, allerdings Handlungsbedarf besteht, um den Bestand mit seiner verbrauchernahen Versorgungsfunktion zu sichern. Dies ist insbesondere bedeutsam, weil die Ortslage Rothensee eine Insellage innerhalb der ansonsten weitgehend von Gewerbe und Industrie geprägten Stadtteile Rothensee und Gewerbegebiet Nord darstellt. Zum Stichtag 31.12.2011 lebten im Stadtteil Rothensee 2919 Menschen, diese Einwohnerzahl liegt knapp unter der für den wirtschaftlichen Betrieb von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen erforderlichen Größe (allgemeiner Ansatz: ca. 3000 bis 4000 Einwohner). Somit ist besonders hier die Gefährdung der bestehenden

Nahversorgungseinrichtungen gegeben durch die Ansiedlung verkehrsgünstig gelegener weiterer SB-Märkte in nicht oder ungünstig fußläufig erreichbarer Lage zum Wohnungsstandort. Zukünftig wird sich die Bevölkerungszahl im Stadtteil Rothensee voraussichtlich leicht erhöhen, da eine Sanierung des Geschosswohnungsbaus fortgesetzt wird und der noch bestehende Leerstand sich verringern wird. Auch mit Neubebauung von Einfamilienhäusern ist zu rechnen nach Abschluss laufender Bebauungsplanverfahren innerhalb der Ortslage Rothensee.

### 6.3. Begründung der Festsetzungen

Mit der Planaufstellung und den entsprechenden Festsetzungen für das Plangebiet erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen unter den städtebaulichen Zielen der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung der Bevölkerung.

Unter den vorgenannten Aspekten sind für das Plangebiet Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig. Verhindert werden kann mit dieser Festsetzung die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung durch eine Konkurrenzsituation zum bestehenden Nahversorgungszentrum und den weiteren Läden in der Ortslage Rothensee.

Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen ist zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Plangebiet ausgeschlossen bis auf den als Ausnahme festgesetzten Einzelhandel als sogenanntes „Handwerkerprivileg“ bzw. „Werksverkauf“.

Die Merkmale eines Werksverkaufes 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.

Belangen der Wirtschaft kann damit angemessen Rechnung getragen werden. Gerade für kleinere oder neu gegründete Unternehmen kann ein solcher Werksverkauf häufig von großer Bedeutung sein. Es wird mit dem „Werksverkauf“ die mittelständische Struktur des Gewerbes gefördert bzw. diesen Belangen Rechnung getragen.

Für die ehemalige Nutzung des ehemaligen Aldi-SB-Marktes auf dem Flurstück 354/59 war im ersten Entwurf zum B-Plan noch eine Ausnahmeregelung enthalten, diese Festsetzung ist nicht mehr Gegenstand des zweiten Entwurfs, da die Nutzung mittlerweile aufgegeben wurde und nicht mehr besteht.

Für Grundstücke im nordöstlichen Planbereich (Flurstücke 354/37, 354/38, 354/31) wurde mit Datum vom 03.03.10 ein Bauvorbescheid für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes erteilt. Dieses Baurecht besteht bis zum 03.03.13 und kann bis dahin bei Einreichung entsprechender Bauanträge noch zur Realisierung der Vorhaben führen. Bis zum Ablauf des Bauvorbescheids soll der B-Plan „Körbelitzer Straße“ rechtsverbindlich werden und nachfolgend eine Verlängerung des Bauvorbescheides verhindern im Sinne der Zielstellung der Planaufstellung zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtteil Rothensee.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die Einschränkung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

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 der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung verhältnismäßig.

Zudem enthält der Bebauungsplan Ausnahmefestsetzungen vom Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels hinsichtlich der Zulässigkeit des sogenannten „Werksverkaufs“, um die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke bzw. von Bestandsgebäuden nicht über das erforderliche Maß hinaus zu beschränken.

Die Einschränkung ist entschädigungslos möglich. Vielmehr ist sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzeptes“ in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebaulich erforderlich.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aller Betroffenen sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Schutz zentraler Versorgungsbereiche, auch eine verbrauchernahe Versorgung und damit die städtebauliche Qualität der Ortslage Rothensee als Wohnstandort. 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.

Unter Abwägung dieser betroffenen privaten und öffentlichen Belange wird der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für die Einwohner der Ortslage Rothensee der Vorrang gegenüber den privaten wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer eingeräumt.