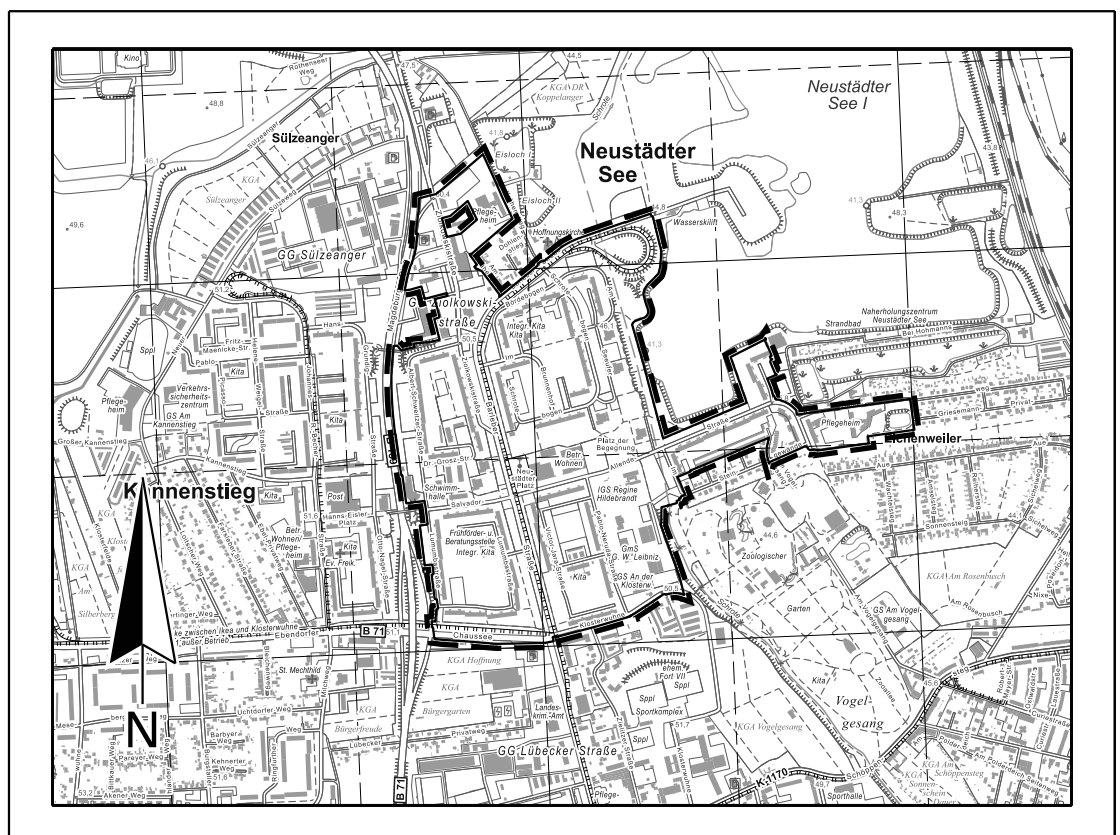


Begründung zum Entwurf
der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 157-1
NEUSTÄDTER SEE
Stand: Januar 2023



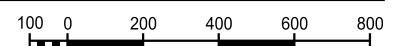
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2022

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planänderung	2
4. Übergeordnete Planungen	2
5. Verfahren	4
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand, Geltungsbereich	5
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	6
7.1. Städtebauliches Konzept.....	6
7.2. Art der Nutzung.....	6
7.3. Anpassung an den Klimawandel	7
8. Umweltrechtliche Belange	7
9. Planverwirklichung.....	7
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	8

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an das 2021 neu beschlossene, aktualisierte „Magdeburger Märktekonzept“ anzupassen.

Die grundsätzliche Zielstellung dieses B-Planes, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und die bestehenden Versorgungslagen zu sichern, zu stärken und zu entwickeln, bleibt bestehen. Anzupassen sind außerdem die Festsetzungen innerhalb der abgegrenzten Plangebietsflächen mit Versorgungseinrichtungen im Hinblick auf die Aktualität der Festsetzungen.

3. Erforderlichkeit der Planänderung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Derzeit beinhalten viele B-Pläne zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben noch Formulierungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten, die veraltet und nicht mehr aktuell sind. Am 06.05.2021 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ als Handlungsgrundlage für weitere Planungen. Die darin enthaltene Zuordnung von zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist insofern in die B-Pläne zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufzunehmen. Außerdem sind die Festsetzungen grundsätzlich hinsichtlich ihrer Aktualität zu prüfen.

Damit besteht ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Da mit den einfachen B-Plänen keine Art der Nutzung festgesetzt wird, besteht hier keine Anpassungspflicht. Die Änderung des einfachen B-Planes ist nicht raumbedeutsam. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.

Eine übergeordnete Fachplanung stellt jedoch das „Magdeburger Märktekonzept“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dar. Die B-Plan-Änderung dient der Anpassung an die hier enthaltenen städtebaulichen Ziele und Inhalte.

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch sind „... die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen.“

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 Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Die letzte aktualisierte Fassung wurde am 06.05.2021 durch den Stadtrat beschlossen.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Ziele sind dabei:

- eine abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gem. „Magdeburger Märktekonzept“ aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren Schnittblumen Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf Bekleidung, Baby-/Kinderartikel Schuhe, Lederwaren Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele Elektrogroßgeräte (weiße Ware) Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte Haushaltswaren (Geschirr, Porzellan, Keramik),	Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- /Badeinrichtung, Matratzen Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente Elektroinstallation, Leuchten Pflanzen und Zubehör, Gartenbedarf Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen Tapeten, Farben, Lacke Auto- und Motorradzubehör

Geschenkartikel Antiquitäten, Kunst, Galerie Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck Musikinstrumente, Musikalien Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.) Fahrräder	
---	--

Das aktuelle „Magdeburger Märktekonzept“ stuft den im B-Plan mit „Bereich 1“ gekennzeichneten Bereich als Nahversorgungszentrum für das Wohngebiet Neustädter See ein. In diesem Bereich erfolgt die Bündelung der Angebote zur Nahversorgung aus Einzelhandelsgeschäften sowie öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen aller Art. Zur Stärkung und Sicherung dieses Zentrums werden im Geltungsbereich des B-Planes Einzelhandelsbetriebe in allen anderen Bereichen weitgehend ausgeschlossen. Der ergänzende Standort Ziolkowskistraße 9 (Bereich 2 des B-Planes) wird in seinem Bestand gesichert, soll sich aber nicht erweitern. Im Bereich 1 hingegen gibt es keine Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan ebenfalls als Bereich 2 gekennzeichneten Flächen an der Salvador-Allende-Straße (Nr. 22 a und 22b) und an der nördlichen Ziolkowskistraße (Ziolkowskistraße 19-21) sind entfallen. Das in der Salvador-Allende-Straße vormals bestehende Wohn- und Geschäftshaus mit SB-Markt und weiteren Einzelhandelsgeschäften wurde durch den Neubau eines Wohnhauses mit Pflegeeinrichtung ersetzt. Insofern ist hier keine Zulässigkeit von größeren Einzelhandelseinrichtungen mehr zulässig, sondern wie im gesamten sonstigen Plangebiet sollen nur Läden bis 100 m² Verkaufsfläche der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche dienen. Gleiches trifft auf den vormaligen SB-Markt im Wohn- und Geschäftshaus Ziolkowskistraße 19-21 zu, hier hat ein Fitnessstudio die Fläche des bereits seit längerem nicht mehr bestehenden REWE-SB-Marktes nachgenutzt. Auch hier sind zukünftig nur noch Läden zur Gebietsversorgung bis 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

5. Verfahren

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Für die Änderung von B-Plänen gelten die gleichen Verfahrensvorschriften.

Der zu ändernde Bebauungsplan ist seit vielen Jahren rechtsverbindlich. Da keine grundsätzlich neuen Inhalte mit der Planänderung verbunden sind, sondern nur eine Anpassung der jeweiligen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente vorgenommen werden soll, kann das Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, es soll weiterhin zentrenrelevanter Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden, um die vorhandene Nahversorgungslage zu stärken und damit die verbrauchernahe Versorgung zu sichern.

Von frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Umweltbelange sind von der Planänderung nicht berührt.

Das Änderungsverfahren wird begonnen mit dem Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens und gleichzeitig wird der Entwurf der Änderung des B-Planes beschlossen. Nachfolgend sind die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit geplant sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand, Geltungsbereich

Die Plangebietsflächen sind dem Innenbereich zuzuordnen. Es handelt sich ganz überwiegend um Wohngebietsflächen. Im Nordwesten schließt der Umring einen gewerblich genutzten Bereich ein.

Westlich grenzt der rechtsverbindliche einfache B-Plan Nr. 114-1 „Hanns-Eisler-Platz“ an, welcher parallel zur laufenden Änderung des B-Planes Nr. 157-1 geändert wird. Ebenfalls westlich umschließt der B-Plan 157-1 den Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 156-2.1 „Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11“. Im Osten umschließt der B-Plan 157-1 den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 156-1A „Am Krähenberg“. Im Osten grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen einfachen B-Planes Nr. 122-2 „Südseite Neustädter See“ an.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 157-1 „Neustädter See“ befindet sich im Stadtteil Neustädter See in den Fluren 208, 286 sowie 288.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 10059, 10060, 370 und der östlichen Verlängerung der Nordgrenze 370 (Flur 286), weiter von der Nordgrenze der Flurstücke 10041, 10042, der östlichen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 10042 (beide Flur 288);
- im Osten von der Ostgrenze des Krähenstieges (Ostgrenze Flurstück 10033), von der Nord-, West- und Südgrenze des Bebauungsplanes Nr. 156-1A „Am Krähenberg“, der Nordseite der Barleber Straße (Nord- und Ostgrenze Flurstück 10038), der Ostgrenze des Flurstücks 10089, der West- und Südgrenze des Neustädter Sees (Flurstück 10801), von der Ostgrenze des Flurstücks 10123, der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 10126, der Ostgrenze des Flurstücks 10127, von der Nordostgrenze der Salvador-Allende-Straße (Flurstück 10133), weiter von der Nordgrenze des Heideweges (Nord- und Ostgrenze Flurstück 10855), der Ostgrenze der Flurstücke 10457, 10455 (alle Flurstücke Flur 208);
- im Süden von der Südgrenze des Flurstücks 10455, der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 10452 (alle Flur 208), von der Nordgrenze der Flurstücke 10433, 10427 und 10430 (Flur 277), von der Westgrenze der Straße Am Vogelgesang (Flurstück 10136 der Flur 208), der Südgrenze der Flurstücke 10137, 10359, 10141, 10142 und 10143 (Flur 208), der Westgrenze der Straße Im Steingewände (Flurstück 10146 der Flur 208), von der Südgrenze der Flurstücke 1465/40, 10147, 10151, von der Westgrenze des Flurstücks 10373 der Flur 208, der Südgrenze der Straße Klosterwuhne (Flurstücke 10169 und 10932 der Flur 208), von der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2136 der Flur 208 und von der Südgrenze der Ebendorfer Chaussee (Flurstücke 423 und 434 der Flur 286);
-
- im Westen von der Ostgrenze des Magdeburger Ringes (Westgrenze des Flurstücks 427 sowie Ostgrenze des Flurstücks 429 der Flur 286 und deren südliche Verlängerung), von der Ostgrenze des Flurstücks 10074 bis zur Südgrenze des B-Plan-Gebietes Nr. 156-2.1 „Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11“, weiter von der Ost- und Nordgrenze des B-Plan-Gebietes Nr. 156-2.1, von der Ostgrenze des Magdeburger Ringes (Ostgrenze der Flurstücke 10074, 10062 und 10057 der Flur 286).

Vom Geltungsbereich ausgenommen ist die Fläche des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153-1.1 „Ziolkowski-Straße 15 f, g“.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Die B-Plan-Änderung dient ausschließlich der Aufrechterhaltung des städtebaulichen Ziels der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, so wie es schon bei der Aufstellung des sogenannten „Einzelhandelsbebauungsplanes“ formuliert und war.

Um dieses Ziel weiterhin erreichen zu können, muss die Benennung der zentrenrelevanten Sortimente an das aktuelle „Magdeburger Märktekonzept“ mit seinen diesbezüglichen Formulierungen angepasst werden. Insbesondere die Sortimentsbewertung der Zentrenrelevanz hat sich teilweise geändert.

Die Umgrenzung der Bereiche 1 und 2 mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird mit der Änderung des B-Planes an die Bestandsnutzung angepasst bzw. neu definiert und die Festsetzungen zur Zentrenrelevanz werden aktualisiert.

7.2. Art der Nutzung

In den einfachen B-Plänen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen werden ausschließlich Festsetzungen getroffen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt, es geht ausschließlich um die konkrete Benennung der jeweiligen Sortimente und ihre Verträglichkeit im Hinblick auf den Schutz der verbrauchernahen Versorgung. Wie in Kapitel 4 der Begründung aufgeführt, sind folgende Sortimente zentrenrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Bekleidung, Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte
- Haushaltswaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.)
- Fahrräder

Diese Aufzählung wird in den § 4 im Planteil B des B-Planes in der textlichen Festsetzung 4. übernommen.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB somit weitgehend ausgeschlossen. Dies ist der textlichen Festsetzung Nr. 3 geregelt, welcher im Rahmen der laufenden Änderung geringfügig angepasst wird.

Nachfolgende Ausnahme ist von diesem Ausschluss ausgenommen:

Unter Festsetzung 3. ist die Möglichkeit gesichert, im Plangebiet kleine Läden zur Gebietsversorgung zu etablieren im Sinne des § 34 (2) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Diese Ausnahmereglung ist für den Betrieb des bestehenden Nahversorgungszentrums am Neustädter Platz unschädlich und aufgrund der Größe des Plangeltungsbereichs mit einer Vielzahl von Wohnungen städtebaulich sinnvoll.

Für das bestehende Nahversorgungszentrum wird mit § 1 geregelt, dass keine Einschränkungen der nach § 34 BauGB zulässigen Läden zur Gebietsversorgung erfolgen. Aufgrund der Größe des Wohngebietes und der Einwohnerdichte sind hier auch größere Läden zulässig. Diese Festsetzung war auch im rechtsverbindlichen B-Plan enthalten und wird mit der Änderung nur aktualisiert. Diese Festsetzung steht in Übereinstimmung mit dem „Magdeburger Märktekonzept“, welches die Fläche um den Neustädter Platz als Nahversorgungszentrum für das Wohngebiet Neustädter See definiert und die Stärkung dieser Funktion empfiehlt.

§ 2 trifft eine bestandsschützende Festsetzung für das Grundstück des vorhandenen SB-Marktes auf dem Grundstück Ziolkowskistraße 9. Hierzu wurde der genehmigte Betriebszustand ermittelt und die Festsetzung so formuliert, dass kein Flächenaufwuchs erfolgen kann. Eine Erweiterung an diesem Standort würde die Funktion des Nahversorgungszentrums am Neustädter Platz gefährden und soll deshalb verhindert werden. Die Umgrenzung des Bereichs 2 wurde gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan geändert, siehe hierzu die Begründung unter Punkt 4.

7.3. Anpassung an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Änderung des B-Planes ist nicht klimarelevant, da hierdurch keinerlei Baumaßnahmen vorbereitet oder ausgelöst werden.

Das Ziel der einfachen B-Pläne zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist jedoch mittelbar positiv auf die Klimabelange zu bewerten, da mit der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung für kurze Wege gesorgt wird und Verkehr vermieden wird.

8. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Da hier ein einfacher B-Plan geändert wird, sind keine umweltrechtlichen Belange unmittelbar berührt. Aufgrund der Verfahrensführung nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

9. Planverwirklichung

Die Planverwirklichung obliegt den jeweiligen Eigentümern. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit die Festsetzungen der B-Pläne dies ermöglichen.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Mit der Planrealisierung fallen keine Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen, Grünflächen oder Ausgleichsmaßnahmen an. Somit entstehen auch keine Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg.

Auch für Grünflächen, Spielplätze, Gemeinbedarfsflächen o.ä. gibt es keine Folgekosten mit Bezug zur Planänderung.

Für die jeweiligen Grundstückseigentümer ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung und Vermarktung der Grundstücksflächen, da das Spektrum zulässiger Nutzungen im Segment Einzelhandel eingeschränkt ist. Diese Einschränkung hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange bzw. Eigentumsrechte der jeweiligen Grundstücksbesitzer wird für angemessen erachtet im Verhältnis zum Belang der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und gegenüber dem städtebaulichen Ziel des Erhalts und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB.