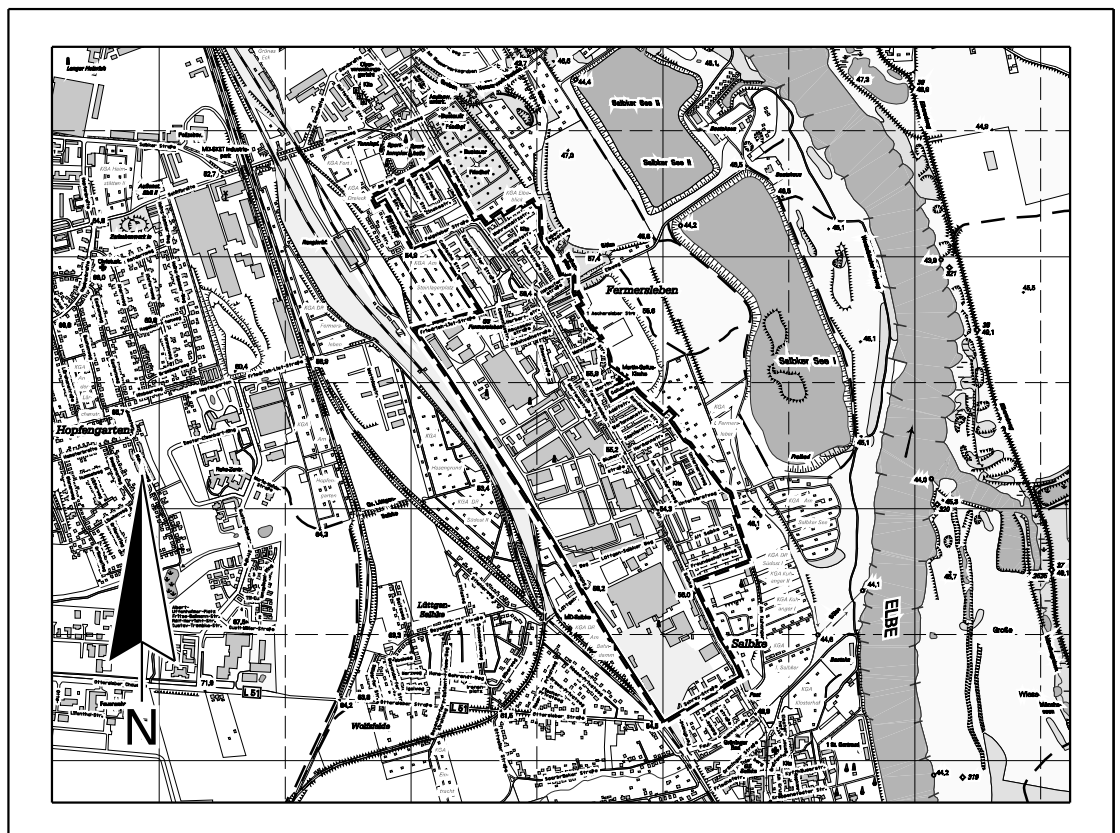


Begründung zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 477-1

ALT FERMERSLEBEN

Stand: Juli 2010



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszeuges: 07/2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	Seite 2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 2
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 4
4.	Städtebauliche Einordnung, Bestand	Seite 4
5.	Begründung der Festsetzungen	Seite 5
6.	Zentrenrelevante Sortimente	Seite 7
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	Seite 7

1. Planungserfordernis

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.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 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 ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Für den Stadtteil Farmersleben fungiert der Kreuzungsbereich Farmersleber Straße und Hoheuferstraße als etablierter Nahversorgungsbereich. Neben Discountern gibt es dort weitere ergänzende nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Zudem gibt es entlang der Farmersleber Straße ebenfalls mehrere kleine Läden und Dienstleistungsangebote, wobei der Leerstand der Läden in Richtung Süden zunimmt.

Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass auch umliegende Gebiete des Nahversorgungsbereiches attraktiv für Einzelhandelsunternehmen sind. Dies betrifft insbesondere Grundstücke, welche zügig und direkt mit dem Auto erschlossen werden können.

Im Plangebiet besteht bisher kein verbindliches Baurecht über einen rechtskräftigen Bauleitplan. Ohne derartiges verbindliches Baurecht ist bei der Beurteilung gemäß § 34 BauGB in großen Teilen des Plangebietes Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig.

Eine Abwehr von ähnlichen neuen Bauanträgen gem. § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) kommt für nicht großflächige Betriebe nach der Rechtsprechung regelmäßig nicht in Betracht (vgl. Entscheidung des OVG NRW Urteil v. 13.06.2007, 10 A 2439/06).

Da die vorhandenen Handels- und Dienstleistungsunternehmen derzeit nach Einschätzung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ die Bevölkerung des Stadtteils Farmersleben ausreichend versorgen, können Marktanteile nur noch durch die Verdrängung von Mitbewerbern gewonnen werden.

Dieser Verdrängungswettbewerb ginge zu Lasten der bisher gewährleisteten verbrauchernahen Versorgung.

Der Bebauungsplan Nr. 477-1 „Alt Farmersleben“ soll den Einzelhandel dahingehend steuern, dass die bisher gewachsenen Einzelhandelsstrukturen nicht zerstört werden, damit die Nahversorgung der Farmersleber Bevölkerung nachhaltig gesichert wird.

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

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst große Flächen der beiden Stadtteile Farmersleben und Salbke. Die beiden Stadtteile befinden sich im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg, westlich der Elbe, zwischen den beiden Stadtteilen Buckau und Westerhüsen.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen umgrenzt im Norden von der Straße Am Fort, im Osten von den Salbker Seen, im Süden von der Ferdinand-Schrey-Straße und im Westen von der Bahnlinie nach Halle und Schönebeck.

Etwa parallel zur Bahnlinie verläuft die Straßenhauptverkehrsachse mit den Bezeichnungen Alt Farmersleben und im südlichen Bereich Alt Salbke. Auf Grund des Durchgangsverkehrs zwischen Magdeburg und Schönebeck weist sie ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Die Hauptverkehrsstraße gliedert das Gebiet in verschiedene Flächennutzungen. Der östliche Bereich wird überwiegend durch Grünstrukturen und Wohnbaufläche geprägt. Der westliche Bereich, südlich der Friedrich-Liststraße, wird überwiegend gewerblich und industriell genutzt. Der Nahversorgungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich Farmersleber Straße und Hoheuferstraße und ist Sammelpunkt kleinerer Geschäfte und Einkaufsmärkte.

Das Plangebiet umfasst fast den gesamten Stadtteil Farmersleben und weite Teile des Stadtteils Salbke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 477-1 „Alt Farmersleben“ umfasst sowohl die Siedlungsbereiche als auch die gewerblichen und industriellen Bereiche bis zur Bahngrenze, grenzt aber die sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne aus. Es werden keine Bebauungspläne überlagert.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzung der Straße Am Fort, die westliche Straßenbegrenzung der Straße Alt Farmersleben, die Südgrenze des Flurstücks 31 und die Südgrenze der Flurstücke 11 und 7/8 (Flur 466);
- im Osten durch die westliche und südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2509/1; die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10078, 10080, 10081, 2524, 10083, 10084 in südlicher Verlängerung bis zur östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 2526/2, 2525/6, 2532/1, 2532/3; die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2523/3 verlängert auf die Südgrenze der Flurstücke 2538 und 2537 bis zur östlichen Straßengrenze der Mansfelder Straße in Verlängerung der westlichen bis zur südlichen Flurstücksgrenzen 4574, entlang der östlichen Straßenseite der Straße Martin-Gallus-Weg und der südlichen und östlichen Grenzen des Sportplatzes (4580/1 und 4580/2) bis zur östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 4583 und 4612; die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10135 verlängert auf die östlichen Flurstücksgrenzen 10130 und 10166, auf die östliche Flurstücksgrenzen des Flurstücks 5029/4; und die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5043 und 5042 verlängert auf die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7003, 7004/3, 10168, 10171, 10147, 7014/3 und 10143 bis zur nördlichen und westlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 478-1 „Am Salbker Wasserturm“;
- im Süden durch den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 483-1 „Faulmannstraße“, die nördliche Begrenzung der Verkehrsfläche Ferdinand-Schrey-Straße, die nördliche Begrenzung des Flurstücks 10035 und
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 6511 und 10009, die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2109, die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3507, 2107, 2002 (Calbische Straße), die gedachte Verlängerung bis zur Felgeleber Straße und die südliche Straßenbegrenzung sowie die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 2006, 37/4, 44, 1531, 1530, 1529, 1528, 1525.

Das Plangebiet umfasst ca. 118,95 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 477-1 „Alt Fermersleben“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der nördliche Bereich und der Bereich östlich der Straße Alt Fermersleben und Alt Salbke als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich der Hauptstraße grenzt eine gemischte Baufläche mit dahinterliegender gewerblicher Baufläche an.

Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird hier gem. § 34 BauGB beurteilt.

Mit der Planung wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt. Es wird daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Die im Plangebiet vorzufindenden städtebaulichen Strukturen sind Ergebnis der geschichtlichen Entwicklung von Fermersleben und Salbke.

Fermersleben war im 16. Jahrhundert ein Ort mit landwirtschaftlichen Charakter. Um 1900 gab es dort als Gewerbebetriebe nur eine Mühle und eine Ziegelei. Die Industrialisierung erreichte nach Buckau auch Salbke und Fermersleben. Der bedeutendste Industriebetrieb, direkt am Westrand von Fermersleben, auf Salbker Flur, war die Erweiterung der Maschinenfabrik von R. Wolf aus dem Jahre 1905, heute Schwermaschinenbau Karl Liebknecht (SKL). Mit der zunehmenden Industrialisierung Buckaus und dem Eisenbahnbau verstärkte sich der Zuzug von Arbeiterfamilien. Es entstanden viele Mietwohnungen und Arbeitersiedlungen. Die Nähe zur Elbe unterstützte die Entwicklung im Plangebiet als Industriestandort. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts entstanden zahlreiche Produktionsstätten des Maschinenbaus, die zum Teil bis in die 90er Jahre des 20. Jahrhunderts aktiv waren, wenn auch unter wechselnden Gesellschaftsformen.

Durch die Überführung in die freie Marktwirtschaft und den einhergehenden Niedergang des Schwermaschinenbaus blieben im Plangebiet große Industriebrachflächen und leerstehende Wohnbebauung zurück.

Das Ortsbild ist charakterisiert durch verschiedene ortsbildgestaltenden Epochen.

Der nördlichste Teil Fermerslebens an der Grenze zu Buckau, die Siedlung Fermersleben, besteht aus Miethäusern, die nach der Jahrhundertwende gebaut wurden. Der Bereich zwischen der Straße Alt Fermersleben und der Faberstraße wurde zwischen 1920 und 1905 mit dreigeschossigen Miethäusern bebaut und bildet den ältesten Teil der Siedlung Fermersleben. Der nördlichste Teil der Siedlung zwischen der Straße Am Fort und der Zinkestraße besteht aus dreigeschossigen Miethäusern, die im Stil des Neuen Bauens errichtet wurden. Auch der südwestliche Teil dieser Siedlung besteht zum Teil aus Häusern, die in diesem Stil zwischen 1934 und 1938 erbaut wurden. Städtebaulich geprägt sind diese Siedlungsteile durch die dreigeschossige Bebauung entlang der Wohnstraße und durch die Anlage großer gemeinschaftlicher Innenhöfe.

Südlich an die Siedlung angrenzend, befindet sich der Bereich Reichwein-, Rousseau- und Herbarthstraße. Er ist charakterisiert durch eine seit 1875 errichtete zweigeschossige ländliche Wohnbebauung als Mietshäuser in straßenbegleitender Reihenubauweise. Die Elisen- und Mertensstraße sind ebenfalls um die Jahrhundertwende in dreigeschossiger Bebauung

entstanden. Südlich des alten Dorfkerns befindet sich das Mariannenviertel, welches durch eine um 1900 dichte viergeschossige Bebauung mit sehr kleinen Höfen charakterisiert ist. Daran südlich angrenzend folgt eine dreigeschossige Wohnbebauung überwiegend aus den 1940er Jahren. Entlang der Straße Alt Salbke wurde die Wohnbebauung in geschlossener straßenbegleitender Bauweise errichtet. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich noch eine denkmalgeschützte Siedlung, die um 1913 errichtet wurde. Hier wurden beidseitig vom Freundschaftsweg schlichte dreistöckige Doppelwohngebäude mit Mansardendach für die Arbeiter des Reichsbahnausbesserungswerk erbaut.

Zwischen der Wohnbebauung westlich der Straßen Alt Farmersleben und Alt Salbke und der Bahnlinie befinden sich Industrie und Gewerbeflächen. Diese liegen in der Flur Salbke. Im nördlichen Bereich befinden sich die Industrieanlagen des Schwermaschinenbaus Karl Liebknecht (SKL). Der Bereich von SKL wird noch überwiegend genutzt.

Südlich des SKL-Geländes befindet sich das Reichsbahnausbesserungswerk (RAW-Salbke). Die Hallen sind zum Teil denkmalgeschützt. Das Gelände steht überwiegend leer.

Der Einzelhandel konzentriert sich im mittleren Bereich des Plangebiets. Der Nahversorgungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich Farmersleber Straße und Hoheuferstraße. Neben den zwei Discounter (Aldi und NP) gibt es dort ergänzende nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, wie zum Beispiel einen Bäcker, eine Apotheke, einen Frisör, ein Kosmetikstudio. Nördlich und südlich des Nahversorgungsbereiches gibt es entlang der Hauptstraße Alt Farmersleben viele kleine Ladenzonen im Erdgeschossbereich. In Richtung Süden nimmt der Leerstand der Läden zu. In den Nebenstraßen gibt es keinen Einzelhandel mehr. Dennoch ist im Vergleich zu den letzten 10 Jahren eine positive Entwicklung entlang der Hauptstraße zu erkennen. Einige Läden sind seit Jahren etabliert, wie zum Beispiel das Bläserzentrum Magdeburg oder Foto Fuchs, sowie der Blumenladen am Zinckeplatz, allerdings sind auch viele hinzugekommen, wie beispielsweise ein Nagelstudio und ein Frisör. Der Einzelhandel entlang der Hauptstraße wird ergänzt durch diverse Dienstleistungsangebote (Sparkasse, Versicherungen, Planungsbüros etc.), kleinere Gewerbebetriebe (Fensterbau, Verlag Delta-D,...) und gastronomische Einrichtungen. Entlang der Hauptstraße wurden in den vergangenen Jahren viele Häuser saniert, der Leerstand ist deutlich zurückgegangen.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Grundlage für diese Festsetzungen bildet das „Magdeburger Märktekonzept“.

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 mbH, Ludwigsburg erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien diskutiert und inhaltlich bestätigt. Die letzte Aktualisierung wurde am 14.02.2008 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.

Entsprechend dem „Magdeburger Märktekonzept“ zeichnen sich Nahversorgungsbereiche im wesentlichen durch einen Besatz an Angeboten aus dem täglichen Bedarf aus. Sie sollen insbesondere für immobile, ältere Bürger die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sichern.

Das Märktekonzept empfiehlt die Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsbereiches Fermerslebens in Verbindung mit einer restriktiven Ansiedlungspolitik im Stadtteil und den an den Stadtteil angrenzenden Bereichen. Ein wichtiger Baustein zur Sicherung von Nahversorgungsbereichen ist das Sortimentskonzept, d.h. bestimmte, zentrenrelevante Sortimente sollen nur in zentralen Lagen zugelassen werden, also hier im Nahversorgungsbereich Fermersleben.

Lebensmittel-Discounter erfüllen längst nicht mehr nur die klassische Nahversorgungsfunktion. Bei den wöchentlichen Großanzeigen der namhaften Discounter spielt das Lebensmittel-Angebot so gut wie keine Rolle mehr. So werden saisonbedingt Waren wie PC's, Spielzeug, Kosmetik, Kleidung angeboten, die gezielt Kaufkraft von entsprechenden Fachgeschäften abziehen. Das führt nicht nur zur Verödung des Kernbereichs von Fermersleben, sondern hat auch direkte Auswirkung auf das Zentrum Magdeburgs.

Das Plangebiet umfasst fast vollständig den Stadtteil Fermersleben, der vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Die Teilflächen von Salbke im Plangebiet umfassen überwiegend gewerblich oder industriell geprägte Flächen. Daher wird hinsichtlich der Bevölkerungszahl im Plangebiet nur Fermersleben betrachtet.

In den vergangenen Jahren hat Fermersleben einen leichten Zugewinn an Einwohnern zu verzeichnen. Der Stadtteil Fermersleben zählte zum Stichtag 31.12.2009 eine Einwohnerzahl von 3.345 Einwohner (Amt für Statistik).

Die „Mantelbevölkerung“ – also die Mindestanzahl an Bevölkerung im Einzugsbereich des Geschäftes, die notwendig ist, um einen rentablen Betrieb zu gewährleisten – schwankt je nach Betriebstyp und Verkaufsfläche stark. Discounter und Supermärkte mit Verkaufsflächen zwischen etwa 600 und 1.200 m² geben als Mantelbevölkerung 4.000 bis über 10.000 Einwohner an (Junker, Kühn 2006, difu-Beitrag „Nahversorgung in Großstädten“). Somit ist der Stadtteil Fermersleben mit zwei Lebensmittel-Discountern gut versorgt. Marktanteile können daher nur über eine Verdrängung der bestehenden Einrichtungen gewonnen werden. Dies führt zu Leerstand und steuert dem Ziel der weiteren Urbanisierung und Stärkung des Nahversorgungsbereiches entgegen. Ein Discounter (Lidl) im Bereich der Friedrich-Liststraße hat sich bereits von seinem Standort zurückgezogen und hat sich nun in Buckau an der Hauptverkehrsstraße etabliert. In dem ehemaligen Lidl befindet sich nun ein Groschenmarkt.

Um den zentralen Kern Fermerslebens unter den vorgenannten Aspekten nachhaltig zu sichern und in seiner Entwicklung zu unterstützen, werden für das Plangebiet differenzierte Festsetzungen getroffen:

Bereich 1: Die Flächen im Bereich 1 gehören gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ zum Nahversorgungs- bzw. Zentrenbereich Fermerslebens. Der Bereich umfasst im Wesentlichen

den Kreuzungsbereich Hoheuferstraße/ Straße Alt Fermersleben und die straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße Alt Fermersleben in südliche Richtung bis ca. zur Mertensstraße. Die Zulässigkeit von Einzelhandel wird für den Bereich 1 nicht eingeschränkt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, den Nahversorgungsbereich weiter auszubauen und zu stärken.

Bereich 2: Die Flächen im Bereich 2 liegen außerhalb des Nahversorgungsbereichs Fermerslebens, gehören aber zum Kernbereich des Stadtteils Fermerslebens. Die dort vorhandene bestehende straßenbegleitende Bebauung besteht aus Wohnhäusern, mit vereinzelter Gewerbeunterlagerung. In diesem Bereich wird zentrenrelevanter Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² ausnahmsweise zugelassen, soweit es sich um die Nutzung oder Umnutzung bestehender Ladenlokale handelt. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, zudem sollen die Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandene Bausubstanz nicht eingeschränkt werden, um die gewünschte Sanierung und Belebung des Stadtteils nicht zu erschweren. Gerade im Bereich der Straße Alt Fermersleben/ Mariannenviertel hat sich in den letzten Jahren viel getan. Die Häuser mit langjährigen und gut etablierten Geschäftsunterlagerungen (Bläserzentrum Magdeburg, Foto Fuchs, MattBike Rad-Center) wurden saniert. Zudem gibt es vereinzelt Läden des kurzfristigen Bedarfs (Bäcker, etc.). Dieser Ladentyp stellt aufgrund seines eng gefassten Einzugsbereichs keine Konkurrenz zum Nahversorgungsbereich dar. Darüber hinaus genießen die Läden mit ihrer Nutzung Bestandsschutz.

Bereich 3: Die Flächen im Bereich 3 liegen ebenfalls außerhalb des Nahversorgungsbereichs Fermerslebens. Anders als in den Bereichen 1 und 2 gibt es hier gewerblich und industriell geprägte Areale im Bereich der Salbker Flur. Zum Teil liegen hier große Bereiche brach bzw. stehen große Gebäude und Hallen entlang der Haupteinfahrtsstraße leer, die vormals industriell genutzt wurden. Der Bereich 3 käme aufgrund der guten Erschließung von der Straße Alt Salbke als Einzelhandelsstandort in Frage, dies würde jedoch zu negativen Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich in Fermersleben und auf Magdeburgs Innenstadt führen.

Zur Sicherung des Nahversorgungsbereichs Fermersleben werden im Bereich 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Für den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel erfolgen hingegen keine Beschränkungen, um den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ausreichenden wirtschaftlichen Spielraum zu geben.

6. Zentrenrelevante Sortimente

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 Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren Blumen, zoologischer Bedarf Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.	Möbel Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation),

Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen Werkzeuge, Maschinen, -zubehör Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, 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)
--	--

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Gleichmaßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsfestsetzungen der Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Vielmehr sind sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzepts“ in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB erforderlich.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aller Betroffenen sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

In der Folge entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Kosten, da keine baulichen Vorhaben von Seiten der Stadt vorbereitet, sondern lediglich die Versorgungsbereiche, im Rahmen der Möglichkeiten gemäß § 9 Abs. 2a BauGB, gesichert werden.