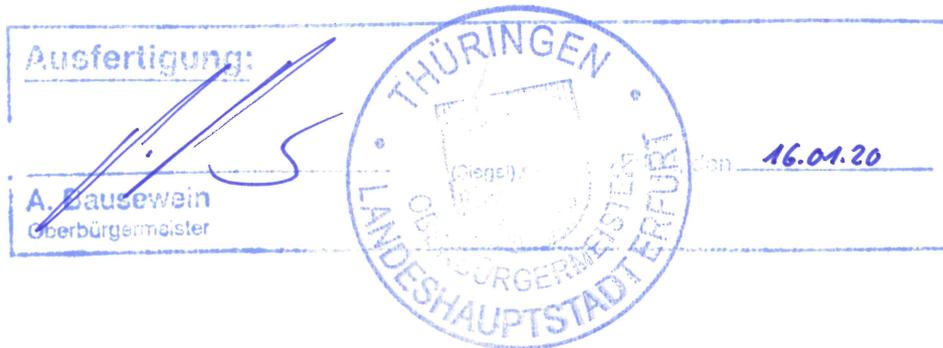
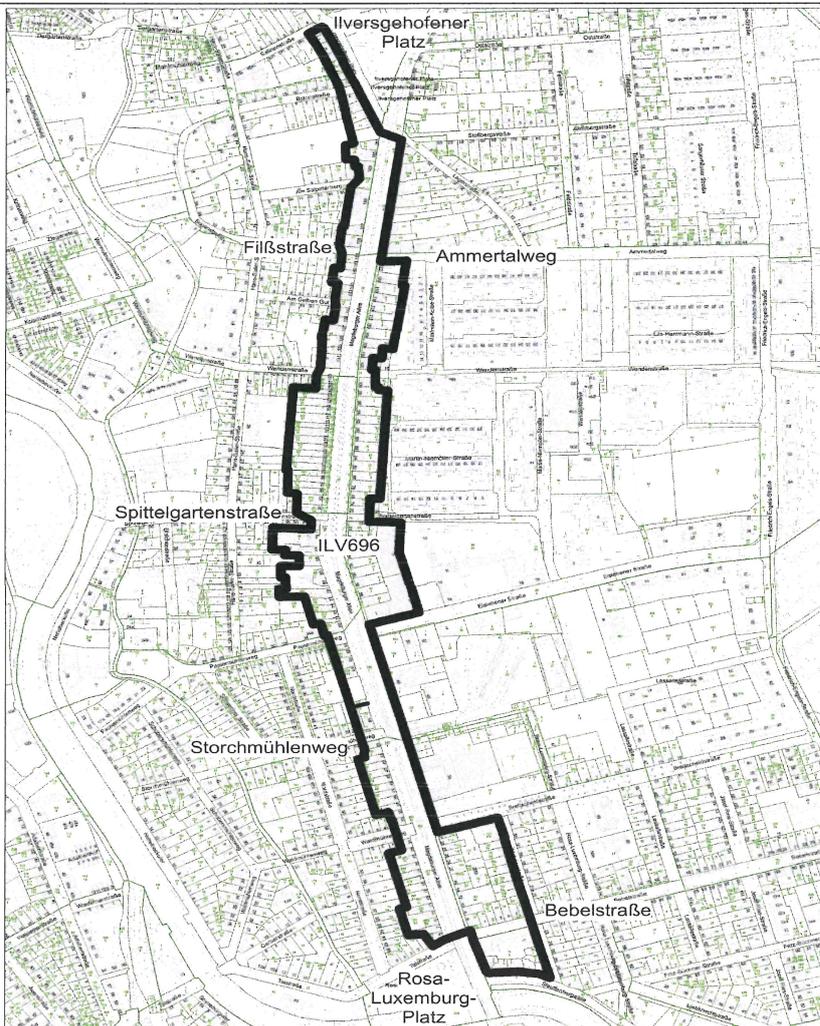


Einfacher Bebauungsplan ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee"



Begründung



Planausschnitt unmaßstäblich

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
10.07.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Plananlass und -erfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.3	Verfahrensablauf.....	5
1.4	Geltungsbereich.....	5
1.5	Übergeordnete Planungen	7
1.6	Vorhandene Planungen	8
2.	Begründung der Festsetzungen.....	9
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.	Folgekosten für die Gemeinde.....	11
4.	Vergnügungsstätten im Bestand	12

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Gründerzeitgürtel der Stadt Erfurt in der Andreasvorstadt sowie Ilversgehofen und ist geprägt durch die Magdeburger Allee als zentrale Achse. Innerhalb der letzten Jahre kam es vermehrt zu einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Planungsgebiet. So entstanden mehrere Spielhallen und Wettbüros, es wurden Spielautomaten in Läden aufgestellt und im Jahr 2015 wurde ein weiteres Wettbüro durch Beschluss des Verwaltungsgerichtes Weimar zugelassen. Es ist zu erwarten, dass es zu weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten kommt, da die zu erzielenden Renditen in diesen Betrieben höher sind, als bei anderen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wie Einzelhandel, Dienstleistungen oder Handwerk. Dies kann zu einem Verdrängungswettbewerb mit bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern führen.

Außerdem ergeben sich durch die bereits angesiedelten Vergnügungsstätten Synergieeffekte, die weitere Ansiedlungen in dem Gebiet nach sich ziehen können und im Ergebnis das Flächenangebot für gewünschte Nutzungen schrumpfen lassen.

Hohe Sensibilität ist auch bei Standorten in der Nähe von sozialen, kirchlichen und schulischen Einrichtungen gefragt. In unmittelbarer Nähe der Magdeburger Allee befinden sich einige Schulen, Kindertageseinrichtungen und kirchliche Einrichtungen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zudem ein gemeinnütziger Sozialbetrieb, "Kontakt in Krisen e.V.", der als Schwerpunkt Schuldnerberatungen anbietet. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten, kann zu Konflikten zwischen diesen Nutzungen führen, bis hin zur Meidung der sozialen Einrichtungen aufgrund des sich verändernden Umfeldes.

Durch diese Entwicklung in dem Stadtgebiet entsteht ein Handlungsbedarf die Magdeburger Allee als zweiten zentralen Versorgungsbereich zu schützen, seine Nutzungsentwicklung und -mischung nicht weiter einzuschränken und damit verbundenen Trading-Down-Effekte entgegenzuwirken. Durch die Verwaltung und auch das bürgerschaftliche Engagement in Ilversgehofen, wird seit Jahren versucht die Magdeburger Allee als Standort zu stärken.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Textbebauungsplanes ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten in der Magdeburger Allee" sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Regelung zur Nichtzulässigkeit bzw. ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bzw. bestimmter Arten von Vergnügungsstätten,
- Schutz und Stärkung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Anlagen,
- Stärkung des Einzelhandels in der Magdeburger Allee als zentralen Versorgungsbereich,
- Verhinderung der Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes, insbesondere durch nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten.

1.3 Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 09.03.2017 (DS 0026/17) wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee" gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 31.03.2017 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6. Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen waren gegeben:

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 7 BauGB und § 9 Absatz 2b BauGB.

1. Durch den Bebauungsplan wurde ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.

2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestanden nicht.

Im Geltungsbereich kommen keine solchen Gebiete vor. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kamen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Stattdessen wurde eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit Beschluss vom 20.03.2019 (DS 1185/17) wurde die Billigung des Entwurfs und die öffentliche Auslegung zum einfachen Bebauungsplan ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee" beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 03.05.2019 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 6, 7 (Flur 14 Gemarkung Ilversgehofen)
- im Nordosten durch die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7, 165/8, 9/1, 97/10, 99/11, 77/12, 76/12, 79/12 quer über das Flurstück 69/14 (alle Flur 14; Braunstraße), 68/18, 19, 20, 21, 22/1 (Flur 14), vom Schnittpunkt mit der Flur 13 quer über das Flurstück 83/1 (Magdeburger Allee) zur nördlichen Grenze des Flurstücks 98/50
- im Osten entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 98/50, 100/49, 104/48, 105/42, 128/41, 127/41, 37, 36, 30, 29, 28 (alle Flur 13) quer über Flurstück 57/3 (Ammertalweg; Flur 7), entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 1/3, 2/3, 3/2, 5/2, 6/2, 7/2, 8/2, 9/2,

10/2, 14, 55 (Wendenstraße), 15/4, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2, 20/2, 21/2, 22/2, 23/2, 25/2, 27/2, 28/2, 29/2, 32, 56 (alle Flur 7), die nördliche Grenze des Flurstücks 44/54 bis zum östlichen Abschluss des Gebäudes Eislebener Straße 1b, nach Süden entlang der östlichen Gebäudegrenze der Gebäude Eislebener Straße 1b und 1a (Flurstück 44/53) bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 44/2 (Eislebener Straße), entlang der nördlichen Flurstücksgrenze 44/2 (alle Flur 7) bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 128/2, der Flur 67, Gemarkung Erfurt-Nord (Magdeburger Allee), nach Süden entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 128/2 und 200/1 (Flur 68) bis auf Höhe der südwestlichen Grenze des Flurstücks 118/1 (Flur 69; Breitscheidstraße), entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 118/1 bis zum Schnittpunkt mit Flurstück 121 (Mehringstraße), entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 131/109, 132/94, 133/94, 134/94, 135/94, 136/94, 137/94, 138/94, 82, 81, 80 (alle Flur 69), gerade über das Flurstück 122 (Bebelstraße), entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 70/1, Flur 70, 56/1, 57/1, 1/11 (alle Flur 70)

- im Süden an den südlichen Flurstücksgrenzen 1/11, 1/9, 1/7, 1/5, 1/3 (alle Flur 70), 13/1 (Flur 69), quer über Flurstück 200/1 (Flur 68; Magdeburger Allee), entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 286/112 (Flur 68)

- im Westen die westlichen Grenzen der Flurstücke 286/112, 285/109, 283/100, 281/94, 280/91, 279/85, 278/82, 277/81, 276/78, 275/73, 274/71, 273/68, 272/55 (alle Flur 68), gerade nach Norden über das Flurstück 204/1 (Waidmühlenweg), entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 256/52, 255/50, 254/35, 253/32, 252/31, 251/28, 250/20, 249/17, 248/12, 247/10, 246/3, 245/1 (alle Flur 68), gerade nach Norden über das Flurstück 130/1 (Flur 67) (Storchmühlenweg), die westlichen Grenzen der Flurstücke 167/111, 149/111, 112/2, 112/1, gerade nach Norden über das Flurstück 114/1, die westlichen Flurstücksgrenzen 170/115, 171/122, 163/124, 165/125 (alle Flur 67), gerade nach Norden über das Flurstück 127/2 (Papiermühlenweg), die westlichen Grenzen der Flurstücke 229/91 (Flur 18, Gemarkung Ilversgehofen), 217/88, 222/86, 140/80, 223/80, 211/78, 232/76, 71, 68/3, 65/1, 62/2 bis zum Schnittpunkt mit Flurstück 59/1, die westliche Grenzen der Flurstücke 59/1, 227/55 (alle Flur 18), quer über das Flurstück 103/1 (Spittelgartenstraße), entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 211/84 (Flur 17), 213/81, 215/79, 217/78, 219/77, 221/76, 223/75, 225/74, 227/73, 229/72, 231/71, 233/70, 235/68, 237/67, 239/66, 241/65, 243/64, 245/63, 247/62, 249/61 (alle Flur 17), gerade nach Norden über das Flurstück 83/2 (Flur 16; Wendenstraße), entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 112/83, 48, 46/1, 45, 44, 43, 41 (alle Flur 16), quer über das Flurstück 75/1 (Am Gelben Gut), entlang der westlichen Flurstücksgrenzen 23, 22, 21, 20, 19, 18 (alle Flur 16), quer über das Flurstück 178/49 (Flur 14, Filßstraße), 30, 29, 114/28 (alle Flur 14), quer über das Flurstück 36/1 (Am Salpeterberg), entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 157/26, 149/26, quer über Flurstück 22/1, entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 21, 20, 19, 68/18 (alle Flur 14), gerade über das Flurstück 69/14 (Braunstraße), entlang der westlichen Flurstücksgrenzen 78/12, 76/12, 99/11, 97/10, 9/1, 165/8, 6 (alle Flur 14).

In der Planzeichnung zum einfachen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich gem. §9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Konkret auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV696 bezogene Erfordernisse der Raumordnung in zeichnerischer oder textlicher Form sind weder im Landesentwicklungsprogramm 2025, aus dem Jahre 2014 (in der Bekanntmachung vom 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen), noch im Regionalplan Mittelthüringen (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Staatsanzeiger 31 vom 01.08.2011) enthalten. LEP 2025 ist das Gebiet ohne jegliche Planaussage dargestellt, im RPMT als Siedlungsgebiet im Bestand.

Insgesamt stehen die verfolgten Planungsziele mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt im Einklang.

1.5.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschiedene Darstellungen von Flächen vor. Westlich der Magdeburger Allee, zwischen Talstraße und Papiermühlenweg, sind Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.



Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan –
Bereich der Magdeburger Allee zwischen Talstraße und Ilversgehofener Platz

1.6 Vorhandene Planungen

1.6.1. Bauleitplanung

ILV625 "Magdeburger Allee - Feldstraße"

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke zwischen Lagerstraße, Ammertalweg und Magdeburger Allee grenzen an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ILV625 "Magdeburger Allee - Feldstraße" an.

Der Stadtrat Erfurt hat am 20.01.2011 mit Beschluss Nr. 2455/10, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 25.02.2011 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

ILV654 "Magdeburger Allee/Stollbergstraße"

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend sind ebenfalls verbindliche Planungen vorhanden. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ILV654 "Magdeburger Allee/Stollbergstraße", der teilweise durch den durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" überplant wird.

ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz"

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist rechtswirksam.

ANV642 "Pflegeheim – Magdeburger Allee 59"

Zwischen dem Bereich Storchmühlenweg und Papiermühlenweg, auf der westlichen Seite der Magdeburger Allee, ist ein weiterer vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung. Das Planverfahren ruht derzeit.

JOV 435 "Kommunales Dienstleistungszentrum Stadtwerke Magdeburger Allee"

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist rechtswirksam. Der Geltungsbereich denkt sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV696.

Die Geltungsbereiche der o.g. Bebauungspläne sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV696 enthalten, da hier ausreichende Regelungen zur Art der Nutzung getroffen wurden bzw. getroffen werden.

1.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde erstmalig das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt entwickelt und in der Fassung vom 18.2.2009 am 29.04.2009 (DS 0252/09) beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht am 05.06.2009 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10.

Die Neufassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt wurde mit Stadtratsbeschluss DS 1772/17 vom 10.04.2019 im Amtsblatt Nr. 09 vom 17.05.2019 bekannt gemacht.

Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungs- und Steuerungsinstrument dar, dessen Ziele durch verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Der Bereich der Magdeburger Allee stellt dabei ein Nebenzentrum dar, als zentraler Versorgungsbereich mit übergeordneter Bedeutung. Es handelt sich bei diesem Bereich um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich i.S.v. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Absatz 3 BauGB sowie § 11 Absatz 3 BauNVO.

1.6.3 Erhaltungssatzung "Magdeburger Allee Erfurt" EH014

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 BauGB wurde am 21.05.2014 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt die Erhaltungssatzung beschlossen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Begriffsklärung Vergnügungsstätte:

Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) wird der Begriff Vergnügungsstätten wie folgt definiert: „Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils voraussetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. ... Bedeutung gewinnt der Begriff erst durch seine städtebauliche Relevanz. ... Der Begriff steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung, insbesondere mit der durch die Gemeinde vorgegebenen geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Regelungen über die Vergnügungsstätten zählen zum Inbegriff der Normen, die erforderlich sind um ein gedeihliches Zusammenleben innerhalb der jeweiligen Gemeinde zu gewährleisten. Demzufolge steht nicht die Frage nach der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können....“

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten:¹

Diese Art von Vergnügungsstätten hat einen größeren Einzugsbereich und zielt auf ein breiteres Publikum ab.

Zum Beispiel: Zirkus- und Varietebühnen, Filmtheater, Multiplexkino, Diskotheken, Spielhallen ab ca. 100 m² und mit mehr als 20 Spielmöglichkeiten (davon mehr als 6 Geldspielgeräte).

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten:

Diese Vergnügungsstätten haben oft eine geringere Größe und einen auf das Stadtviertel bezogenen Einzugsbereich.

Zum Beispiel: kleine Spielhallen, Billard-Cafés, kleinere Spielkasinos, Vorstadtkino

Die Unterscheidung in kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird durch die Rechtsprechung und Kommentierung weiterhin ausdifferenziert. Konkrete Vorhaben sind im Einzelfall zu prüfen, welcher Kategorisierung sie zugeordnet werden müssen; hierbei ist die jeweils aktuelle Rechtslage zu prüfen.

In den textlichen Festsetzungen Nr.1.1. und Nr.1.2. wurde eine Konkretisierung nicht aufgenommen, um im Vollzug dauerhaft flexibel auch in Hinsicht auf die mögliche weitere konkretisierende Rechtsprechung zu sein und nicht im Widerspruch hierzu zu stehen.

¹ Ley, Frauke: Online Handbuch Bauplanungsrecht, Vergnügungsstätte – Planungsrechtlich.
[http://www.verwaltungspraxis.jurion.de/dokument/?user_nvurlapi_pi1\[did\]=3191938](http://www.verwaltungspraxis.jurion.de/dokument/?user_nvurlapi_pi1[did]=3191938) (abgerufen am: 19.04.2017).

2.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten entlang der Straßenzüge des Ilversgehofener Platzes und der Magdeburger Allee

Aufgrund hoher zu erzielender Renditen und die damit verbundene Bereitschaft hohe Mieten zu zahlen, besteht die Gefahr, dass Spielhallen/Wettbüros den traditionellen Einzelhandel verdrängen.

Durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten kann es zu Wert- und Imageverlusten im Bereich der Magdeburger Allee kommen. Als Folge entstehen sogenannte "Trading-Down-Effekte". Der Begriff "Trading Down" beschreibt die Entwicklung von einem stabilen Stadtteil, geprägt durch traditionellen Einzelhandel, hin zu einem durch Leerstände oder Billiganbieter geprägtem Viertel. Eine Häufung von Leerständen strahlt negativ auf die Umgebung aus und setzt damit einen Prozess in Gang, der in der Folge weitere Leerstände produziert und zum Funktionsverlust oder im schlimmsten Fall zu einer Verödung des Stadtteilzentrums führen kann.

Für den Bereich der Magdeburger Allee sind städtebauliche Ziele wie z.B. die Erhaltung des Straßenbildes, der Baustruktur sowie die Aufrechterhaltung als zentraler Versorgungsbe- reich von besonderer Bedeutung.

Um die Geschäftslage des Einzelhandels und somit die Versorgung des Gebietes aufrecht zu erhalten sowie um die städtebauliche Ordnung langfristig zu bewahren, sind in den Gebäuden entlang der Magdeburger Allee die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowie nicht kerngebietstypische Spielhallen, spielhallenähnlich Vergnügungsstätten und Wettbüros generell ausgeschlossen. Die Festsetzung trifft für den gesamten Geltungsbe- reich zu und betrifft die straßenseitige Bebauung der Magdeburger Allee in der Regel mit der entsprechenden Grundstückstiefe. Sexgewerbliche Vergnügungsstätten sind in Misch- gebieten gem. § 6 BauNVO generell nicht zulässig. Da es sich bei der straßenbegleitenden Bebauung und Nutzung entlang der Magdeburger Allee um ein Mischgebiet handelt, be- steht diesbezüglich kein Regelungsbedarf.

Durch den Ausschluss der speziellen Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebau- ungsplanes gibt es für entsprechende Anlagen innerhalb des Stadtgebietes weiterhin ge- nügend Standorte an denen diese weiterhin möglich sind und möglich bleiben sollen.

2.1.2 Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gem. § 9 Absatz 2b Ziffer 2 BauGB.

Ein wesentlicher Teil der vorhandenen Nutzungen ist durch das Wohnen geprägt. In den Gebäuden befinden sich hauptsächlich ab dem 1. Obergeschoss Mietwohnungen.

In der Magdeburger Allee als Achse ist eine vielfältige Einzelhandelsstruktur im Bestand, hauptsächlich in den Erdgeschossen der Gebäude vorhanden. Es handelt sich um unter- schiedlich große Verkaufsflächen und Sortimente. Weitere Dienstleistungseinrichtungen, Büronutzungen und Kleingewerbe sind ebenfalls im Gebäudebestand vorhanden, so dass das Arbeiten im Stadtteil ebenfalls eine Rolle spielt. Im Stadtgebiet herrscht also eine ei- nem Mischgebiet typische Nutzungsdurchmischung vor. Zur Sicherung dieser stadtge- staltprägenden Nutzungen und zur Verhinderung der Verdrängung bereits vorhandener Einzelhandelsstrukturen, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten innerhalb des Gel- tungsbereiches ausgeschlossen.

2.1.3 Ausschluss bestimmter, nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten gem. § 9 Ab- satz 2b Ziffer 1 BauGB.

Folgende nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nicht zulässig:

- Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten und Wettbüros

Im Stadtteil Ilversgehofen und in der Magdeburger Allee selbst ist ein hoher Anteil an soziokulturellen Einrichtungen zu verzeichnen. In unmittelbarer Nähe der Magdeburger Allee befinden sich einige Schulen, Kindertageseinrichtungen und kirchliche Einrichtungen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zudem ein gemeinnütziger Sozialbetrieb, "Kontakt in Krisen e.V.", der als Schwerpunkt Schuldnerberatungen anbietet. Daraus lässt sich ein hohes bürgerschaftliches Engagement und eine Identifikation mit dem Stadtteil schließen. Zum Schutz der überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen und der sozialen Einrichtungen sowie, um Trading-Down-Effekte zu verhindern, sind die oben aufgelisteten nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2.1.4 Sicherung des Bestandsschutzes

Die Änderung und Erneuerung von, seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, vorhandenen genehmigten Vergnügungsstätten Magdeburger Allee Nr. 6, Nr. 69, Nr. 89 und Nr. 113) ist abweichend von den Festsetzungen 1.1. und 1.2. ausnahmsweise zulässig.

Für nicht genehmigte Vergnügungsstätten gilt diese Festsetzung nicht.

Mit dieser Festsetzung wird der genehmigte Bestand (siehe Punkt 4.) gewürdigt und nach eingehender rechtlicher Prüfung einer ausnahmsweisen Änderung und Erneuerung zugestimmt. Eine Erweiterung ist dadurch ausgeschlossen. Die Ausnahme kann in der Regel erteilt werden, sofern es sich um Renovierung kleinere Umbauten und ähnliches handelt und keine anderen rechtlich-öffentlichen Vorschriften dem entgegenstehen. Bei Erweiterung der Fläche oder Umbauten, die auf höhere Kundenfrequenz bzw. höhere Umsatzrendite abzielen soll die Ausnahme nicht gewährt werden.

Die Fremdkörperfestsetzung ist grundsätzlich möglich, da es sich in der Tat um in der Art der Nutzung einzelne Fremdkörper (4 Betriebsanlagen) in sehr deutlich untergeordnetem Maß entlang der Magdeburger Allee in ihrer Gesamtlänge bzw. dem Mischgebiet handelt.

Die in Punkt 4. genannten 4 Betriebsanlagen haben eine Genehmigung und sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Es handelt sich um 2 Sportwettbüros und 2 Spielhallen.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

4. Vernüügungsstätten im Bestand

Die folgenden Nutzungen sind im Bestand (04/2017) vorhanden:

Adresse	Genehmigung	Zusatz
Magdeburger Allee 6	Erteilte Baugenehmigung	Sportwetten
Magdeburger Allee 69	Erteilte Baugenehmigung	Spielparadies/Spielhalle
Magdeburger Allee 89	Erteilte Baugenehmigung	Spielhalle/Sportcafé
Magdeburger Allee 95	Keine Genehmigung vorhanden Spielhalle	Spielhalle
Magdeburger Allee 113	Erteilte Baugenehmigung	Eingeklagte Baugenehmigung beim VG Weimar Sportwetten
Magdeburger Allee 140	Keine Genehmigung vorhanden Spielautomaten	Spielautomaten