



Vorlagennummer: BV/12159/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Datum: 20.10.2025
Federführung: Bereich 61 - Stadtplanung
Organzuständigkeit: VA

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	10.11.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	11.11.2025	N

Beschlussvorschlag

1. Für den dargestellten Geltungsbereich wird der (einfache) Bebauungsplan Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ aufgestellt. Der Plangeltungsbereich ist in der Anlage dieser Beschlussvorlage dargestellt.
2. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten sowie von Wettannahmestellen als Unterart der Gewerbebetriebe im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg.
3. Von dieser Überplanung betroffene Nutzungs-Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne sollen aufgehoben werden (Teilaufhebung).
4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ nebst Entwurf der Begründung wird beschlossen.
5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung wird beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel förmlich beteiligt.

Sachverhalt

Die Ansiedelung von Spielhallen und Wettbüros kann durch die geltenden gesetzlichen Regelungen kaum gelenkt werden. Dadurch siedeln diese sich zunehmend in der Innenstadt und den Lüneburger Gewerbe-, aber auch den Mischgebieten – mit den im Folgenden erläuterten schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung betroffener Umgebung – an.

Aktuell besteht eine verstärkte Nachfrage vor allem nach Wettbüro-Genehmigungen. Deshalb beabsichtigt die Hansestadt Lüneburg das im Juni 2022 vom Rat beschlossene Spielhallen- und Wettbüro-Konzept für die Hansestadt Lüneburg rechtsverbindlich umzusetzen. Dies erfolgt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Textfestsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros. Auf Grund neuerer einschlägiger Gerichtsurteile wird es erforderlich, außer zu den Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ auch zu den Wettannahmestellen als Unterart der Gewerbebetriebe gleichlautende Regelungen zu treffen, da deren städtebauliche Auswirkungen vergleichbar sind.

Das Spielhallen- und Wettbürokonzept identifiziert stadtweit Eignungs- und Ausschlussgebiete für die untersuchten Spielhallen und Wettbüros. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung von

stadtstrukturell und städtebaulich sensiblen, stör- und trading-down-anfälligen Bereichen. Diese Bereiche, wie Wohngebiete, Schulen, Kitas und Jugendeinrichtungen sowie Einkaufslagen und Stadtteilzentren aber auch Gewerbegebiete werden durch die Definition von Ausschlussgebieten geschützt. Die Eignungsgebiete erfüllen hingegen das Ziel des Glücksspielstaatsvertrages, ein ausreichendes Angebot für legales Glücksspiel zu ermöglichen und dabei die negativen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Der zur rechtswirksamen Umsetzung des Konzepts erforderliche Bebauungsplan soll entsprechende Textfestsetzungen zur Regelung von Spielhallen und Wettbüros enthalten, die für die:

- nach § 34 BauGB zu beurteilenden relevanten Innenbereichsflächen auf der Rechtsgrundlage des § 9 (2b) BauGB (im Plan mit „grün“ unterlegte Geltungsbereichs-Darstellungen) und
- auf der Rechtsgrundlage des § 1 (5-9) BauNVO (s. „blau“ unterlegte Geltungsbereiche) für die relevanten Flächen in den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB getroffen werden:

Nr. 2 „Kreideberg-Zeltberg“	Nr. 47 I „Westädt's Garten“
Nr. 10 „Am Schierbrunnen“, 2. Änd.	Nr. 49 „Bilmer Strauch“, 1.- 4. Änd.
Nr. 11 „Dahlenburger / Bleckeder Landstraße“, und 2. Änd.	Nr. 51 „Haagestr./Kalandstraße“, einschl. 1. Änd.
Nr. 12 „Kloster Lüne“, 1. Änd.	Nr. 52 „Grünanlage Kreideberg“, und 2. Änderung
Nr. 17 „Wallstraße“	Nr. 55 „Hude“
Nr. 19 „Blümchensaal/Am Kaltenmoor“, bis einschl. 2. Änd.	Nr. 60 „Ehem. Flugplatz“, einschl. 1. Änd.
Nr. 23 „Industriegebiet“, 4. Änderung	Nr. 61 „Ehem. Flugplatz /Bei Alt Bilm“, bis einschl. 2. Ergänzung
Nr. 27 Hasenburger Weg“	Nr. 70 „Mühlenkamp“
Nr. 28 IIa „Kaltenmoor“, 4. Änderung	Nr. 71 I „Lüner Str./Am Stintmarkt-Ost“, einschl. 1. Änd.
Nr. 29 I „Südanbindung Kaltenmoor / Mittlerer Stadtring“, 1. Änd.	Nr. 77 „Hinter der Stadtkoppel“
Nr. 30 I „Hinter der Saline“, 1. Änd.	Nr. 96 „Am Werder“
Nr. 30 II „Saline“, einschl. 1. Änd.	Nr. 101 „Hochschulen/Scharnhorststr.“
Nr. 31 „Industrie- und Gewerbegebiet Lüner Heide“, 1. Änd.	Nr. 103 I „Gewerbegebiet Hagen / Bilmer Berg“, 1. Änderung
Nr. 32 „Breite Wiese / Ibus“	Oedeme Nr. 2 „Geplante Umgehungsstraße“
Nr. 37 „Glockenhof“	Oedeme Nr. 6 „Im Kamp“, 2. Änderung
Nr. 39 „Butterwiese/Jägerstraße“, 1. Änd. + Erweiterung	Oedeme Nr. 6A „Im Kamp 2“
Nr. 40 „Ehem. Panzerstrasse /Waldfrieden“	Oedeme Nr. 9 „Schneide“
Nr. 42 „Neuer Ziegelhof, 1. Änd.	Rettmer Nr. 3b „Im Süden der Osterwiesen“
Nr. 43 „Vrestorfer Heide“, 1. und 4. Änd.	
Nr. 44 „Am Bardowicker Tor“	

Dieser Regelungsbedarf besteht nicht für vorwiegend wohngenutzte Bereiche und nicht für andere Bereiche, in denen Vergnügungsstätten bereits heute durch Bebauungspläne ausgeschlossen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ erfüllt als einfacher Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und der Erstellung einer zusammenfassenden

Erklärung wird daher abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 05.08.2025 bis einschließlich 24.09.2025 durchgeführt.

In Anpassung an die aktuelle Situation aufgestellter Bebauungspläne sowie die Planungserfordernisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 in kleineren Teilflächen angepasst und ist für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich als Bebauungsplan-Entwurf zu beschließen.

Zur Sicherung einer breiten Beteiligung, wird die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Nachhaltige Städte und Gemeinden		++	+	-	--
	Beeinträchtigungen schutzwürdiger Wohn- und anderer Nutzungen werden vermieden	x			
Gesundheit und Wohlergehen					
	Sucht-Prävention wird unterstützt	x			

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

➤ ja

➤ Pflichtaufgabe

Ausgaben / Einnahmen:

		HH-Jahr 2019	HH-Jahr 2020	Aktuelles HH-Jahr	HH-Jahr + 1	HH-Jahr + 2
Zur Umsetzung der Maßnahme	Aufwendungen im Ergebnishaushalt	11.543,00	4.522,00	0,00	0,00	0,00

Die Finanziellen Mittel wurden für die Erstellung des Spielhallenkonzeptes benötigt.

Finanzielle Mittel sind haushaltsrechtlich gesichert:

➤ ja

sofern ja:	
Haushaltsjahr:	Bereits ausgezahlt
Mittelherkunft:	➤ Ansatz 2019 + 2020
Teilhaushalt:	60010
Produkt:	511001

Beschlussfassung vorbehaltlich der kommenden HH-Planung:

➤ nein

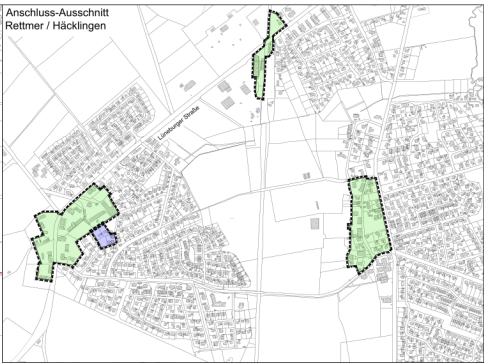
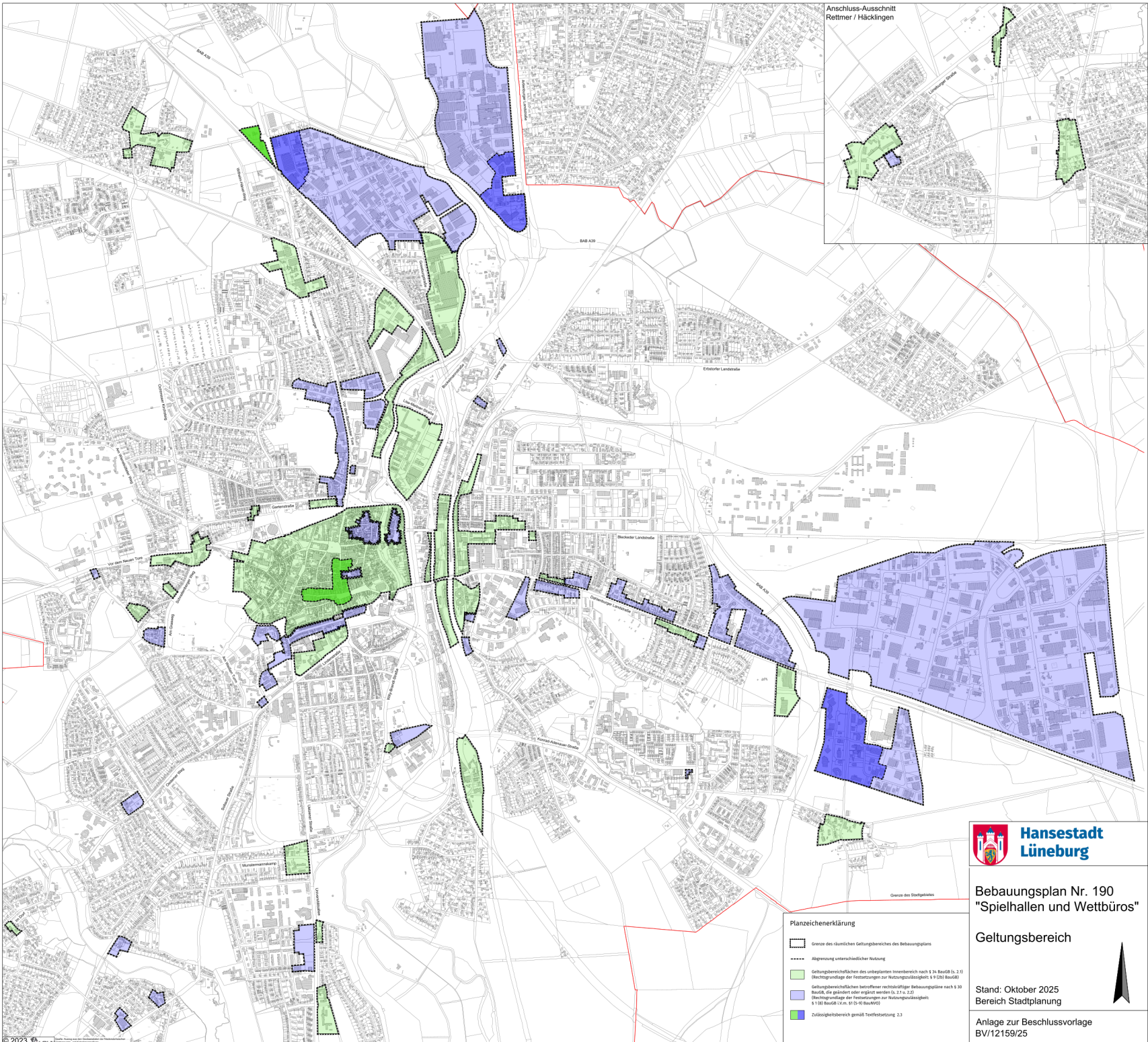
Personelle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Stellenplan:

➤ nein

Anlage/n

- Anlage 1: Geltungsbereich (öffentlich)
- Anlage 2: B-Plan 190 Planzeichnung mit Textfestsetzungen (öffentlich)
- Anlage 3: Begründung (öffentlich)
- Anlage 4: Spielhallen-Konzept Lüneburg (öffentlich)



Bebauungsplan Nr. 190
"Spielhallen und Wettbüros"

Geltungsbereich

Stand: Oktober 2025
Bereich Stadtplanung

Anlage zur Beschlussvorlage
BV/12159/25

- Planzeichenerklärung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Geltungsbereichflächen des unbepflanzten Innenbereichs nach § 14 BauGB (b. 3.1) (Rechtsgrundlage der Festsetzungen zur Nutzungszuweisung: § 9 (2) BauGB)
 - Geltungsbereichflächen betreffender reichshöckerige Bebauungspläne nach § 10 BauGB, die geändert oder ergänzt werden (b. 2.1 u. 2.2) (Rechtsgrundlage der Festsetzungen zur Nutzungszuweisung: § 1 (1) BauGB i. V. m. § 15 (1) BauGB)
 - Zulassungsbereich gemäß Teilfestsetzung 2.3

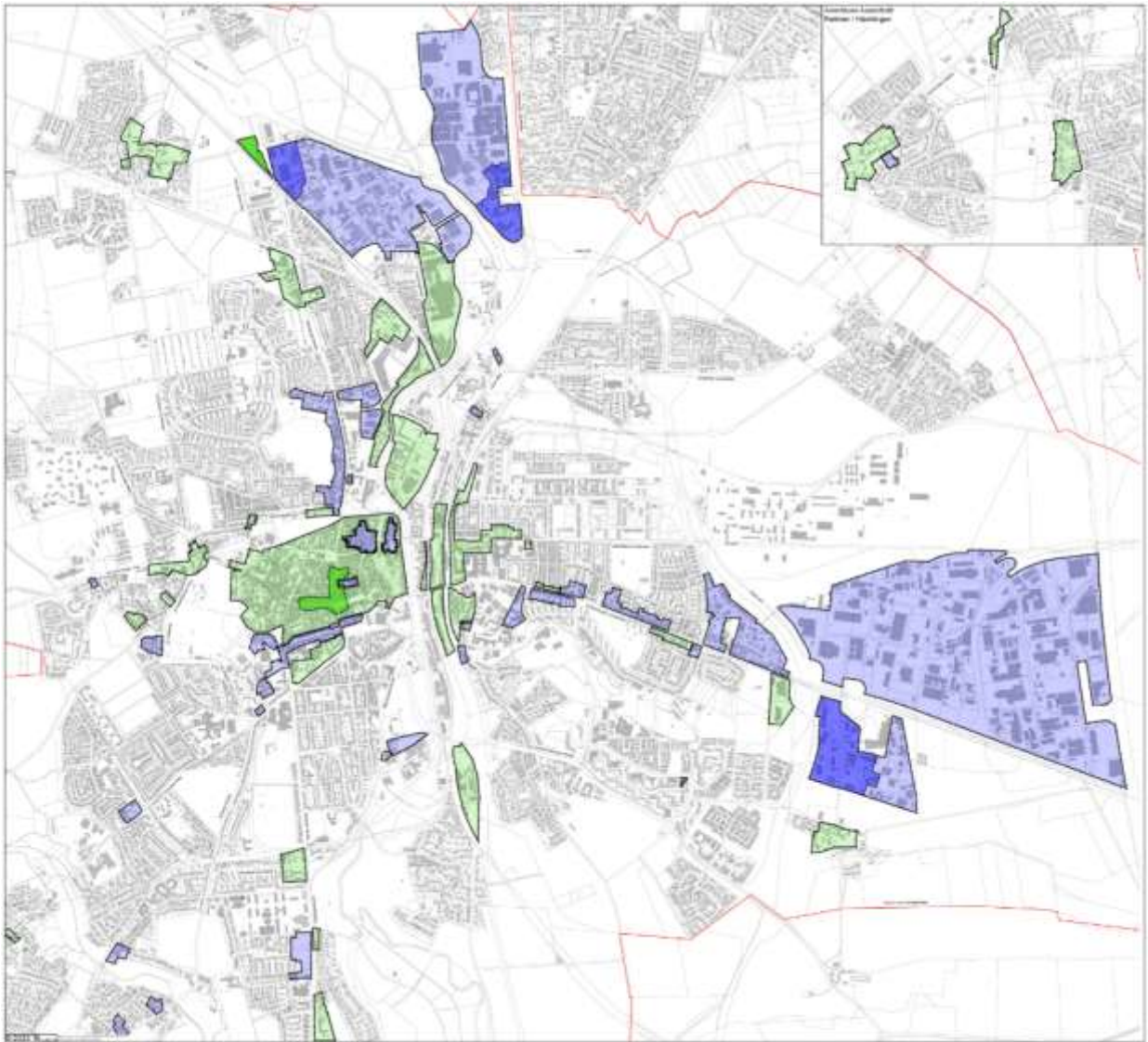
Hansestadt Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 190

„Spielhallen und Wettbüros“

Begründung



Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Ziel der Planung	3
2.	Rechtsgrundlage und Verfahren	4
2.1	Rechtsgrundlage	4
2.2	Verfahren	4
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Stadtentwicklungsplanung	5
3.3	Gestaltungssatzung für die Altstadt	7
3.4	Bebauungspläne	8
3.4	Unbeplanter Innenbereich	8
4.	Bestandsbeschreibung / Geltungsbereich	8
4.1	Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg	8
4.2	Strukturanalyse des Stadtgebietes	9
5.	Planinhalte	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Sonstige Festsetzungen / Hinweis	16
6.	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungserfordernis in den Teilbereichen	17
6.1	Eignungsgebiete	18
6.1.1	Eignungsgebiet „Altstadt Lüneburg/Zentrale Lage“	19
6.1.2	Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Goseburg“	21
6.1.3	Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Lüner Heide“	22
6.1.4	Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Bilmer Berg“	23
6.2	Ausschlussgebiete: Gemischte Bauflächen	24
6.2.1	Ausschlussgebiet „Altstadt Lüneburg/Nebenlagen“	24
6.2.2	Ausschlussgebiet „Sülztorstraße“	27
6.2.3	Ausschlussgebiet „Lünepark“	29

6.2.4	Ausschlussgebiet „Lüner Weg / Mühlenkamp“	30
6.2.5	Ausschlussgebiet „Bahnhofsbereich / Bleckeder Landstraße“	31
6.2.6	Ausschlussgebiet „Südlicher Bahnhofsbereich / Am Schwalbenberg“	32
6.2.7	Ausschlussgebiet „Dahlenburger Landstraße“	33
6.2.8	Ausschlussgebiet „Stadtkoppel“	35
6.2.9	Ausschlussgebiet „Hagen und Kaltenmoor“	37
6.2.10	Ausschlussgebiet „Munstermanns Kamp“	38
6.2.11	Ausschlussgebiet „Oedeme“	39
6.2.12	Ausschlussgebiet „Häcklingen“	41
6.2.13	Ausschlussgebiet „Rettmer“	42
6.2.14	Ausschlussgebiet „Jägerstraße“	43
6.2.15	Ausschlussgebiet „Vor dem Neuen Tore“	44
6.2.16	Ausschlussgebiet „Südlicher Kreideberg“	45
6.2.17	Ausschlussgebiet „Ochtmissen“	48
6.3	Ausschlussgebiete: Gewerbliche Bauflächen	49
6.3.1	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburg“	49
6.3.2	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Am Alten Eisenwerk“	51
6.3.3	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburgstraße“	53
6.2.4	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Lüner Heide/Vrestorfer Weg“	54
6.3.5	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiete Hafen und Bilmer Berg“	55
6.3.6	Ausschlussgebiet „An der Roten Bleiche“	58
6.3.7	Ausschlussgebiet „Pirolweg“	59
6.3.8	Ausschlussgebiet „Christian-Lindemann-Straße“	60
6.3.9	Ausschlussgebiet „Universitätsallee“	61
6.3.10	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Hamburger Straße“	62
7.	Städtebauliche Daten	63
8.	Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	63
9.	Spielhallenkonzept als Anlage	63

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In der Lüneburger Innenstadt und anderen gemischt und gewerblich genutzten Bereichen des Lüneburger Stadtgebietes, sind bereits zahlreiche Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen sowie Wettbüros, ansässig. Daraus ergeben sich unterschiedliche städtebauliche Konfliktpotenziale.

Die Hansestadt Lüneburg hatte das „Spielhallen-Konzept für die Hansestadt Lüneburg“ erarbeiten lassen und im Juni 2022 beschlossen, welches nun als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Mehrere Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros lassen weitere Konflikte mit vorhandenen Nutzungen und städtebaulichen Zielen erwarten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wurde auf Grund dieses Planerfordernisses vom Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ beschlossen. Parallel wurden zu 3 Bauanträgen Veränderungssperren wegen der beantragten Umnutzung von 2 Spielhallen in Wettbüros und der geplanten Errichtung einer weiteren Spielhalle beschlossen.

Auf Grund neuerer einschlägiger Gerichtsurteile wird es erforderlich, zur Regelung der bisher allgemein als Wettbüros bezeichneten Einrichtungen nicht nur Regelungen zu den „Wettbüros“ als Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ sondern auch zu den „Wettannahmestellen“ als Unterart sonstiger Gewerbebetriebe zu treffen, da deren städtebauliche Auswirkungen vergleichbar sein können (s. Kap. 2.1). Im folgenden Text werden daher die Wettbüros und Wettannahmestellen unter dem Oberbegriff der „Wettvermittlungsstellen“ zusammengefasst. Die Benennung des Bebauungsplanes „Spielhallen und Wettbüros“ wird nicht geändert, da von dem im allgemeinen Sprachgebrauch verwendeten Begriff der „Wettbüros“ weiterhin eine eindeutige Anstoßwirkung ausgeht.

Durch den Bebauungsplan Nr. 190 soll daher die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros einschließlich der planungsrelevanten Wettannahmestellen rechtsverbindlich gesteuert werden.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, Spielhallen, Wettbüros sowie Wettannahmestellen (s. Kap. 1.1 u. 2.1) entsprechend den Inhalten des Spielhallenkonzepts so zu steuern, dass von ihnen möglichst keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Deren Zulässigkeit wird auf Lagen beschränkt, die bereits eine Vorprägung durch diese Nutzungen aufweisen oder in denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch weitere Ansiedlungen zu erwarten sind.

Schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnnutzungen, Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten und Trading-Down-anfällige Lagen sollen zukünftig von Spielhallen und planungsrelevanten Wettvermittlungsstellen freigehalten werden; eine Beeinträchtigung der sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Gebiets-Funktionen soll verhindert werden. Für diese Flächen soll daher ein Ausschluss von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen erfolgen.

In einzelnen Bereichen sind keine maßgeblichen Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen erkennbar, sodass Spielhallen und Wettvermittlungsstellen dort zugelassen werden

können. Für diese Bereiche formuliert das Spielhallen-Konzept – auch da dies rechtlich erforderlich ist – einzelne Eignungsgebiete.

Bereits vorhandene Spielhallen und Wettbüros genießen bis zur Beendigung der Nutzung Bestandsschutz.

Die Beurteilung von Vorhaben wird auch zukünftig mit Ausnahme der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros auf Grundlage der Beurteilung gemäß § 34 BauGB oder, einschließlich der relevanten Wettannahmestellen, auf Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne erfolgen.

2. Rechtsgrundlagen / Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ wird zur rechtlich verbindlichen Umsetzung der Inhalte des 2022 beschlossenen Spielhallen-Konzeptes der Hansestadt Lüneburg aufgestellt.

Hinzuweisen ist zunächst auf eine Änderung und Verfestigung der einschlägigen Rechtsprechung. Neuere Gerichtsurteile haben zur Folge, dass „Wettbüros“ – bei nur geringfügig geminderter Aufenthaltsqualität (Verweil-Charakter) – nicht mehr regulär in die planungsrechtliche Nutzungskategorie der „Vergnügungsstätten“ eingeordnet werden können, sondern als „Wettannahmestellen“ in die Kategorie der „Gewerbebetriebe“ einzuordnen sind. Damit erfolgt eine planungsrechtliche Gleichstellung mit den Toto-Lotto-Läden, sofern eine „Wettvermittlungsstelle“, so der Oberbegriff, z.B. durch Stehtische und den Verzicht auf Getränke-Ausschank die Aufenthaltsqualität in ihren Räumen verringert. Da deren städtebauliches Störungs-Potential jedoch mit den negativen Auswirkungen der im vorliegenden „Spielhallen-Konzept“ analysierten Wettbüros weiterhin vergleichbar ist, sollen und können die Aussagen des Spielhallen-Konzepts in diesem Bebauungsplan weiterhin rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf zwei verschiedenen Rechtsgrundlagen des BauGB, die aus Gründen der Rechtssicherheit deutlich erkennbar bleiben sollen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 190 werden getroffen:

- gemäß § 9 Abs. 2 b BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ für die Bereiche des unbeplanten Innenbereichs, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.
Diese Flächen des Geltungsbereichs sind in grüner Farbgebung dargestellt.
- gemäß § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 1 (5-9) BauNVO zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und von Gewerbebetrieben der Unterart „Wettannahmestellen“ für die Bereiche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan gilt, durch Änderung oder Ergänzung der Textfestsetzungen dieser Bebauungspläne. Diese Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 190 sind in blauer Farbgebung dargestellt.

2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da:

- sich in den unbebauten Innenbereichsflächen des Geltungsbereichs der sich aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert und der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2b BauGB enthält oder

- in den Geltungsbereichs-Flächen vorhandener Bebauungspläne die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Planung ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie sonstige Anforderungen.

Eine Umweltprüfung ist entsprechend nicht erforderlich.

Auch naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf entsteht auf Grund der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans nicht. Mit dem vorliegenden (einfachen) Bebauungsplan werden keine über das Bewertungsregime des § 34 BauGB oder der geänderten oder ergänzten Bebauungspläne hinausgehenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Es erfolgt keine Veränderung der städtebaulichen Dichtewerte und auch keine Neuausweisung von Bauflächen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981 (Neuveröffentlichung der CAD-Fassung einschließlich der Änderungen vom 11.10.2021) stellt für die Flächen im Plangebiet gemischte oder gewerbliche Bauflächen, Besondere Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete oder Sondergebiete dar. Da in der vorliegenden Planung ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Nutzungsart Vergnügungsstätten mit dem ausschließlichen Fokus auf Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ getroffen werden, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

3.2 Stadtentwicklungsplanung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Spielhallenkonzept maßgeblich zu berücksichtigen, welches mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 23.06.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Ziel des Spielhallenkonzepts ist es, eine einheitliche, transparente und stadtweite Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und in analoger Anwendung nun auch für die relevanten „Wettannahmestellen“ der Kategorie der „Gewerbebetriebe“ (s. Kap. 2.1) zu sein.

Auf der Basis des Konzepts werden städtebaulich sensible Bereiche identifiziert, die für die Ansiedlung Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen ungeeignet sind sowie hinreichend stabile Gebiete, in denen sie verträglich sind. Dabei werden unter anderem schutzbedürftige Anlagen und Einrichtungen, wie Glaubenseinrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten sowie Einrichtungen mit der Zielgruppe suchtgefährdeter Personen, als sensible Nutzungen beachtet. Die sensiblen Nutzungen weisen in der Regel ein hohes Konfliktpotential mit den Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ auf. Das Spielhallenkonzept und der daraus entwickelte Bebauungsplan haben das Ziel, die Stadtbereiche mit sensibler Siedlungsstruktur und die vorhandenen sensiblen Nutzungen vor den städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen zu schützen.

Die Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ werden dabei wie folgt definiert:

- Spielhallen sind Betriebe, in denen räumlich konzentriert Unterhaltungsautomaten mit Gewinnausschüttung angeboten werden. Betrieblich liegt der Schwerpunkt in der Bereitstellung der Geräte.

• Wettbüros sind kommerzielle Wettvermittlungsstellen, wenn das Verweilen und die kommerzielle Unterhaltung wesentlicher Bestandteil des Angebots sind. Die Möglichkeit zur Verfolgung der Wettangebote oder -ergebnisse an Bildschirmen, ein gastronomisches Angebot sowie ein Besucher-WC können hierauf hinweisen.

Das Konzept erläutert in Anwendung des Bauplanungsrechts zudem den Unterschied zwischen kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, wobei nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätte in der Regel einen Schwellenwert von ca. 100 m² Nutzfläche mit dementsprechend bei Spielhallen max. 8 Geldspielgeräte zu beachten haben. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass das Niedersächsische Spielhallengesetz (NSpielhG) einen Mindestabstand von 100 m zwischen Spielhallen und 100 m zwischen Wettbüros festlegt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der übrigen Vergnügungsstätten-Unterarten „Freizeit“ und „Erotik“ wird durch diesen Bebauungsplan nicht gesteuert. Nicht zu den Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinne gehören Schank- und Speisewirtschaften sowie reine Wettannahmestellen, die den Gewerbebetrieben zuzuordnen sind.

Wie in Kap. 2.1 erläutert, besteht auf Grund neuerer Gerichtsurteile der Bedarf, auch Regelungen zu „Wettannahmestellen“ der planungsrechtlichen Kategorie der Gewerbebetriebe zu treffen, um die Ziele des Spielhallen-Konzepts umsetzen zu können.

Da diese Betriebe, mit nur geringfügig niedrigerer Aufenthaltsqualität in den Räumen, aber vergleichbare negative städtebauliche Auswirkungen wie die Wettbüros der planungsrechtlichen Kategorie der Vergnügungsstätten haben können, sollen die Regelungen dieses Bebauungsplanes soweit möglich auch für die vorgenannten Wettannahmestellen als Unterart der Gewerbebetriebe getroffen werden. Die üblichen Toto-Lotto-Läden werden davon ausgenommen.

Das Erfordernis einer Steuerung der Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und relevanter Gewerbebetriebe der Unterart „Wettannahmestellen“ ist im Wesentlichen aus den induzierten städtebaulichen Störpotenzialen zu begründen. Deshalb werden nachfolgend die wichtigsten Störpotenziale aufgeführt und den beiden Betriebsformen zugeordnet. Störpotenziale bzw. ihr Auftreten können zur Abwertung des Standortumfeldes führen oder in abgeschwächter Form als Indikator für Trading-Down-Effekte herangezogen werden, sie sind jedoch nicht mit diesen gleichzusetzen.

Städtebauliche Störpotenziale treten i.d.R. in Form von Lärmemissionen und einer störenden Optik des Betriebs bzw. der Außenwerbung auf. Im Detail handelt es sich um folgende Problemstellungen:

- Lärm durch die An- und Abfahrt von Besuchern. Dieser wird v. a. nachts als besonders störend wahrgenommen.
- Lärm durch Besucher, die sich vor oder im Umfeld des Betriebs aufhalten. Gerade in Innenstädten oder Ortskernen mit einem hohen Wohnanteil problematisch. Abhängig vom Betrieb und der Zielgruppe kann es auch zu Vandalismus oder Verunreinigung des Standortumfeldes durch alkoholisierte Besucher kommen.
- Optische Beeinträchtigung durch auffällige und als störend empfundene Außenwerbung (z. B. Leuchtreklame).
- Optische Beeinträchtigung durch minderwertige oder unpassende Gestaltung des Betriebs. Diese kann durch fehlende Schaufenstergestaltung, eine optische Abschottung nach Außen oder eine ortsuntypische Gestaltung (betrifft v. a. historische Ortskerne) störend wirken.

Die Bewertung der städtebaulichen Störpotentiale nach den Unterarten erfolgt nach dem Spielhallenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2022 in der folgenden Tabelle:

Tabelle 1: Störpotentiale einzelner Betriebsformen von Vergnügungsstätten, Auszug zu Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“, „Spielhallenkonzept für die Hansestadt Lüneburg“, S. 9:

Betriebsform	Lärm			Optische Beeinträchtigung	
	An- und Abfahrtsverkehr	Besucher / Kunden	Veranstaltung	Außenwerbung	Gestaltung
Spielhalle	XX	X		XX	X
Wettbüro	X	X		X	X

XX = starkes Störpotenzial vorhanden, X = grundsätzlich Störpotenzial vorhanden

Quelle: Empirische Ergebnisse, GMA-Zusammenstellung 2022

Wie vorerwähnt, ist darauf hinzuweisen, dass auch die Gewerbebetriebe der Unterart „Wettannahmestellen“ vergleichbare städtebauliche Störpotentiale wie die im Konzept noch ausschließlich beschriebenen „Wettbüros“ aufweisen können. Die Aussagen und Empfehlungen des Spielhallen-Konzepts gelten daher auch für diese Art der Wettannahmestellen.

Als weitere Stadtentwicklungsplanung ist für den nordöstlichen Bereich der Lüneburger Innenstadt zudem das Sanierungskonzept „Wasserviertel“ zu beachten; der Bebauungsplan Nr. 190 unterstützt die Sanierungsziele.

Weitere für diesen Bebauungsplan relevante konzeptionelle Aussagen und Ziele enthalten das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 und die Einzelhandelsentwicklungskonzept-Fortschreibung 2014. Die genannten Konzepte stimmen in ihren Strategien darin überein, die Lüneburger Innenstadt und die Nahversorgungszentren und die übrigen gemischt oder gewerblich genutzten Stadtbereiche als Standort des Einzelhandels, der Dienstleistung und Gastronomie sowie des Wohnens mit ihrer Aufenthaltsqualität zu erhalten und zu stärken.

Weder Belange der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung noch weitergehender Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Bodendenkmalpflege werden durch diesen Bebauungsplan berührt und waren daher nicht als Abwägungsbelang einzubeziehen. Durch die Bauleitplanung wird die Stadt ihrem Auftrag einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung aller Belange gerecht.

3.3 Gestaltungssatzung für die Altstadt

Die Hansestadt Lüneburg verfügt über eine Gestaltungssatzung, die dem Schutz und der Pflege der historischen Altstadt dient. Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst im Wesentlichen den Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung, der aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes als Gruppenbaudenkmal „Altstadt Lüneburg“ ausgewiesen ist. Innerhalb dieses Geltungsbereiches unterliegen „alle auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wirkenden Maßnahmen“ der Gestaltungssatzung.

Die Regelungen umfassen u. a. Gestaltung, Material und Anstrich der Fassade, Fenster und Türen, Schaufenster und Ladeneingangstüren, Ausstattungen im Bereich der Fassade und Werbeanlagen. Durch die weitreichenden Regelungen der Gestaltungssatzung werden optische Beeinträchtigungen der Lüneburger Altstadt durch geringwertige Fassadengestaltung oder durch auffällige und als störend empfundene Außenwerbung (z. B. blinkende Leuchtreklame) weitgehend verringert. Auch wenn die dauerhafte, vollflächige Beklebung der Schaufenster gemäß Gestaltungssatzung ausgeschlossen ist, so werden die Schaufenster bei Spielhallen- oder Wettbüronutzung doch von innen verhängt oder zugestellt, sodass sich

dennoch erhebliche optische Beeinträchtigungen und ein Verlust sozialer Kontrolle ergeben.

3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne der Hansestadt Lüneburg, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ blau dargestellt sind.

Dieser Bebauungsplan wird durch seine Festsetzungen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und sonstigen Gewerbebetrieben der Unterart „Wettannahmestellen“ in den festgesetzten Baugebieten, in denen bisher eine Zulässigkeit besteht, regeln und die bisher geltenden Festsetzungen zu dieser Nutzungsart außer Kraft setzen. Die genaue Angabe der Bebauungspläne und der darin betroffenen festgesetzten Baugebiete erfolgt im Kapitel 5.1 zur Erläuterung der vorgesehenen Bebauungsplan-Änderungen und -Ergänzungen.

Dieser Bebauungsplan wird durch seine Festsetzungen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und Wettannahmestellen als Gewerbebetrieben in den festgesetzten Baugebieten, in denen bisher eine Zulässigkeit besteht, regeln und die bisher geltenden Festsetzungen zu dieser Nutzungsart außer Kraft setzen. Die genaue Angabe der Bebauungspläne und der darin betroffenen festgesetzten Baugebiete sowie der betroffenen Bereiche des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB erfolgt im Kapitel 5.1 zur Erläuterung der vorgesehenen Bebauungsplan-Änderungen und -Ergänzungen.

3.5 Unbeplanter Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich ist die Zulässigkeit von Vorhaben, auch zu den hier betroffenen Nutzungsänderungen, nach § 34 BauGB geregelt.

Dieser Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 2b BauGB durch seine Festsetzungen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ in den gemischt und gewerblich genutzten Bereichen des unbeplanten Innenbereichs regeln. Die bisher in diesen Bereichen ggf. nach § 34 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ werden durch diesen Bebauungsplan ausgeschlossen.

4. Bestandsbeschreibung / Geltungsbereich

4.1 Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg

Spielhallen:

In der Hansestadt Lüneburg sind derzeit 15 Spielhallen-Standorte vorhanden (Spielhallen-Konzept, Stand 06/2022 mit Aktualisierung 10/2025), wobei einzelne baugenehmigte Spielhallen-Standorte zurzeit nicht oder nur zeitweise betrieben werden. Zur Fertigstellung des Spielhallen-Konzeptes 2022 waren in 17 Spielhallen insgesamt 204 Spielgeräte aufgestellt. Damit ergab sich für Lüneburg laut Spielhallenkonzept ein hoher Besatz an Spielhallen. Die Spielhallendichte lag damit im Vergleich zu Niedersachsen um ca. 17 % und zu Deutschland um ca. 37 % höher.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befinden sich 4 Spielhallen-Standorte. In den Nebenlagen befinden sich diese teils in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen oder zu Schulen und Kirchen, wodurch Nutzungskonflikte auftreten können.

Ein Spielhallen-Standort ist im Kaltenmoorer Nahversorgungszentrum in der Kurt-Huber-Straße verortet. Außerdem befinden sich drei Spielhallen in Gewerbegebieten in der Nähe der A 39 und der B 209.

Neben der Lüneburger Innenstadt ist eine Konzentration im Stadtteil Schützenplatz festzustellen; v. a. entlang der Bleckeder Landstraße liegen drei Spielhallen-Standorte in direkter Sichtweite zueinander. Unmittelbar westlich, im Bahnhofsumfeld ist eine weitere Spielhalle verortet, so dass die Häufung von Spielhallen unmittelbar wahrnehmbar wird. Anders als in der Innenstadt kommen hier größere Leuchtreklamen und Plakate zum Einsatz. Der Gebietscharakter an der Bleckeder Landstraße wird durch die Spielhallen-Standorte abgewertet.

Wettbüros:

In Lüneburg sind drei Wettbüro-Standorte der Vergnügungsstätten-Kategorie ansässig, von denen sich zwei Standorte in der Altstadt und ein weiterer Standort im östlichen Bereich Kaltenmoors befindet.

Die vorhandenen Wettbüros werfen städtebaulich vergleichbare Probleme auf wie die Spielhallen, wenn sie ggf. auch weniger auffällig gestaltet sind. Allerdings ist zu erwarten, dass Belästigungen der Umgebung aus dem Kundenverkehr zu ungewöhnlichen Zeiten und der gelegentlich zu beobachtenden Neigung der Besucher, sich vor dem Wettbüro auf der Straße aufzuhalten, resultieren.

4.2 Strukturanalyse des Stadtgebietes

Zur Erarbeitung des Spielhallenkonzeptes wurde – unter Berücksichtigung der bestehenden Pläne und Konzepte – die Siedlungsstruktur mit der Fragestellung analysiert und dargestellt, inwieweit eine Verträglichkeit für Spielhallen und Wettvermittlungsstellen festzustellen ist. Diese Prüfung wurde zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ – auch auf die neuere Rechtsprechung zur Differenzierung zwischen Wettbüros und Wettannahmestellen hin – aktualisiert und in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

In Berücksichtigung der fachlichen Einschätzungen des Spielhallenkonzeptes wird im Folgenden die Lüneburger Siedlungsstruktur analysiert und beschrieben. Zudem wurde anhand der Prüfung rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB und der städtebaulichen Beurteilung des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB ermittelt, in welchen Bereichen Spielhallen und Wettvermittlungsstellen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. In Berücksichtigung des beschlossenen Spielhallen-Konzeptes werden diese Flächen als Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst daher die Lüneburger Innenstadt und die vorwiegend gemischt und gewerblich genutzten Bereiche des Lüneburger Stadtgebietes. Neben den zentralen Lagen, in denen sich bereits historisch gewerbliche und Wohnnutzungen durchmischen, umfasst der Geltungsbereich auch die großflächigen sowie die kleineren Gewerbegebiete der Hansestadt Lüneburg, sofern hier bisher keine maßgeblichen Regelungen zur Steuerung von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen getroffen wurden.

Da ergänzend zu den Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ nun auch die Gewerbebetriebe der Unterart „Wettannahmestellen“ – zur Umsetzung des Konzeptzieles – zu regeln sind, wird ein Ausschluss von Wettannahmestellen in relevanten Einzelfällen auch in vom Konzept voruntersuchten Bereichen ergänzend zu einem bereits vorhandenen Vergnügungsstätten-Ausschluss festgesetzt.

Darüber hinaus wurde für die einzelnen Teilbereiche die Verträglichkeit des jeweiligen städtebaulichen Umfeldes für eine Ansiedlung von Spielhallen und/oder Wettbüros im Spielhallen-Konzept näher untersucht und in Aufstellung dieses Bebauungsplans aktualisiert. Im Ergebnis wurden die Flächen als Ausschlussgebiete für Spielhallen und Wettbüros definiert, in denen bei Fortbestand der bisherigen Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen städtebaulichen Nutzungskonflikte zu erwarten sind; diese Flächen wurden als Ausschlussgebiete definiert. In einzelnen Bereichen, in denen keine maßgeblichen Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen erkennbar sind, können nach der Strukturanalyse Spielhallen und Wettbüros zugelassen werden, daher empfiehlt das Spielhallen-Konzept diese Flächen auch aus rechtlichen Gründen als einzelne Eignungsgebiete. Durch den Bebauungsplan sollen nun dementsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Der Geltungsbereich wurde parzellengenau zeichnerisch dargestellt.

Im Kapitel 6. wird eine differenzierte Betrachtung der betreffenden Teilbereiche des Lüneburger Stadtgebietes vorgenommen, die sich an der kleinteiligen Gebietsstruktur-Analyse des Spielhallenkonzeptes orientiert und diese sofern erforderlich an die aktuellen Gegebenheiten anpasst.

Festzustellen ist, dass in der Lüneburger Innenstadt bereits durch die vorhandenen Spielhallen und Wettbüros erhebliche städtebauliche Nutzungskonflikte wahrnehmbar sind. Auch im Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße sind zahlreiche Trading-Down-Effekte zu beobachten. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind auch in Lüneburg erhebliche Ladenleerstände sichtbar. Die Pandemie beschleunigte den Trend zur Digitalisierung des Handels und verstärkt die rückläufige Flächennachfrage zusätzlich.

Zudem nimmt im Innenstadtbereich, insbesondere in den Nebenlagen, die schutzwürdige Wohnfunktion vor allem in den Obergeschossen eine große Bedeutung ein. In den Nebenlagen sind zudem zahlreiche sensible Nutzungen festzustellen. Laut Spielhallenkonzept stellt im Wesentlichen die Hauptlage gem. Einzelhandelskonzept eine eingeschränkt geeignete Lage zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dar, wobei Nutzungskonflikte mit den sensiblen Nutzungen ausgeschlossen werden müssen.

Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen und Wettvermittlungsstellen in Lüneburg ist eine Lenkung von Ansiedlungen auf städtebaulich geeignete, verträgliche Teilräume, in denen keine bzw. möglichst geringe Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen im direkten Umfeld zu erwarten sind. Der Bebauungsplan Nr. 190 berücksichtigt damit den Grundsatz, dass Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Nutzungen gelenkt aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden dürfen.

Demgemäß empfiehlt das Spielhallenkonzept einen Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Haupteinkaufslage in der gesamten Lüneburger Innenstadt. Zugelassen werden sollen die vorgenannten Nutzungen in Berücksichtigung der Konzept-Empfehlung daher nur ausnahmsweise außerhalb der Erdgeschoße in der direkten Haupteinkaufslage.

Auch in den die Nahversorgungszentren sowie den durch Misch- und gewerbliche Nutzungen Stadtgebieten sowie den teils als Dorfgebiete geprägten Ortsteilen sind städtebauliche Nutzungskonflikte aufgrund der erfassten Schutzerfordernisse zu vermeiden. Allgemein zugelassen werden sollen die vorgenannten Spielhallen und Wettvermittlungsstellen laut Konzept nur in drei stabilen, Trading-Down-unempfindlichen Bereichen der drei großen Lüneburger Gewerbegebiete, die zum Teil auch durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.

Das Spielhallen- und Wettbürokonzept wurde auf Grundlage der Nutzungsstrukturen und der planungsrechtlichen Situation erstellt. Die folgende Tabelle 2 aus dem Spielhallenkonzept verdeutlicht die Hauptkriterien für die Auswahl von Eignungs- und Ausschlussgebieten, die den städtebaulichen Zielen Rechnung tragen.

Tabelle 2: Auszug aus „Spielhallenkonzept für die Hansestadt Lüneburg“, S. 47:

Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg

Zulässigkeit = Eignungsgebiet

- Eingeschränkte etagenbezogene Zulässigkeit in der Hauptlage der Innenstadt
- Ausnahmsweise Zulässigkeit in einzelnen, dafür geeigneten Gewerbegebieten

keine Zulässigkeit = Ausschlussgebiet

- In allen zusammenhängenden Siedlungsbereichen, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind (vorwiegend allgemeine und besondere Wohngebiete und überwiegend wohngeprägte Mischgebiete, Dorf- und urbane Gebiete)
- In gemischt oder gewerblich genutzten Bereichen deren angrenzendes Umfeld durch Wohnnutzung geprägt ist
- In Gemengelagen nach § 34 (1) BauGB
- In Neben- und Randlagen der Innenstadt, in denen Trading-Down-Prozesse zu erwarten sind
- An Einzelhandelsstandorten, die der Nahversorgung dienen
- An gestaltungsempfindlichen Stadteingangsbereichen / Hauptzufahrtsstraßen
- Im Standortbereich von Sondernutzungen (z. B. Sportanlagen, Kleingärten, Freizeitanlagen, Grünanlagen, landwirtschaftlich genutzten Bereichen)
- In Gewerbegebieten, die einer Flächenvorhaltung dienen (z. B. Entwicklungspotenzial für Bestandsunternehmen), Neuansiedlung von Unternehmen, räumliche Vorhaltung von Gewerbeflächen
- In Gewerbegebieten, die der (über-) regionalen Profilierung als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen sollen
- In mittelständisch geprägten Gewerbegebieten, in denen Trading-Down-Effekte, Verdrängungsprozesse oder eine Veränderung des Boden-, Mietpreisniveaus drohen.

GMA-Zusammenstellung 2022

5. Planinhalte

Die Festsetzungen umfassen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und Wettannahmestellen als Unterart der Gewerbebetriebe, die in Bezug auf ihr Angebot, die Außendarstellung und die Zielgruppe städtebauliches Störpotential für das Plangebiet mitbringen.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Empfehlungen aus dem Spielhallenkonzept für die nach § 34 BauGB als Kerngebiete einzustufenden Bereiche und für vorhandene Bebauungsplan-Geltungsbereiche nach § 30 BauGB umgesetzt. Das Spielhallenkonzept ist als besonderer, schwerwiegender Abwägungsbelang in die Bauleitplanung der Stadt einzustellen und entfaltet so seine Wirkung als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für die grün dargestellten Bereiche des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) gemäß § 9 Abs. 2 b BauGB und für die blau dargestellten Bereiche, für die rechtskräftigen Bebauungspläne (§ 30 BauGB) nach § 1 Abs. 1, 5 und 9 BauNVO getroffen.

Aus Gründen der besseren Handhabbarkeit wird auf Grundlage beider Rechtsgrundlagen ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem gleichlautende Festsetzungen zu den Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ sowohl für die steuerungs-relevanten Bebauungspläne als auch die unbeplanten Innenbereichs-Flächen (§ 34-er-Gebiete) getroffen werden. § 9 2b Satz 1 ermöglicht dies explizit, indem Festsetzungen auch für Teile eines räumlichen Geltungs-bereichs getroffen werden können.

Dieser Begründungs-Text zum Bebauungsplan ist fachlich fundiert durch das beschlossene Spielhallenkonzept von 2022, welches als Anlage zur Begründung eine maßgebliche Grundlage für die Erläuterung und Abwägung zu den getroffenen Festsetzungen darstellt. Außer kern- und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ sollen auch Wettannahmestellen mit vergleichbaren städtebaulichen Störpotentialen geregelt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des planerischen Ziels zur Steuerung der Spielhallen und Wettvermittlungsstellen bieten das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Baugebiete die Möglichkeit zum Ausschluss beziehungsweise zur ausnahmsweisen oder allgemeinen Zulässigkeit bestimmter Nutzungen (§ 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 9 BauNVO) im Rahmen der Bauleitplanung. Dementsprechend werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bereiche festgesetzt, in denen die Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ sowie Wettannahmestellen als Unterart der Gewerbebetriebe generell zulässig oder generell unzulässig sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ erfolgen, wie in Kap. 2.1 erläutert, für die Bereiche mit Regelungsbedarf auf zwei verschiedenen Rechtsgrundlagen des BauGB für Gebiete nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) und § 30 BauGB (Bebauungspläne).

Die Textfestsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten für diejenigen festgesetzten Baugebiets-Flächen in den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, in denen kern- und/oder nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten bisher allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. In Einzelfällen mit Planungsbedarf zu Wettannahmestellen als Unterart der Gewerbebetriebe erfolgen diesbezügliche Festsetzungen ergänzend zu bereits festgesetzter Vergnügungsstätten-Unzulässigkeit.

Die Angabe der Bebauungspläne und darin festgesetzten Baugebiets-Flächen, die von Änderung oder Ergänzung durch die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 190 betroffen sind, erfolgt zunächst zur allgemeinen Erläuterung in der folgenden Tabelle Nr. 3:

Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan	Baugebiete gemäß BauNVO	Anzu- wen- dende BauNVO	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Nr. 2 „Kreideberg-Zeltberg“	Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO (im Folgenden wievor)	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 10, 2. Änd. „Am Schierbrunnen“	Mischgebiet	1990	Nicht-Kerngebietstypisch, im nicht üw. gewerblich gepräg- ten Teil nur ausnahmsweise, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 11, und 2. Änderung „Dah- lenburger / Bleckeder Land- straße“	Mischgebiet	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 12, 1. Änd. „ Kloster Lüne“	Mischgebiet	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 17 „Wallstraße“	Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO, (im Folgenden wie- vor)	1962	MK: Kern- und Nicht-Kernge- bietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
	Mischgebiet (MI)		MI: Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 19, bis 2. Änd. „Blümchen- saal/Am Kaltenmoor“	Mischgebiet	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 23, 4. Änd. „Industriege- biet“	Gewerbege- biet (GE) gem. § 8 BauNVO, (im Folgenden wievor)	1990	Ausnahmsweise Kern- und Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 27 „Hasenburger Weg“	Mischgebiet	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 28 IIa, 4. Änderung „Kal- tenmoor“	Sondergebiet „Laden“ (SO), gemäß § 10 BauNVO	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 29 I, 1. Änd. „Südanbin- dung Kaltenmoor / Mittlerer Stadtring“	Mischgebiet, Gewerbege- biet	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 30 I, 1. Änd. „Hinter der Saline“	Mischgebiet (MI) (SO „Läden ...“)	1968	Nur MI: Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 30 II einschl. 1. Änd. „Saline“	Mischgebiet	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 31, 1. Änd. „Industrie- und Gewerbegebiet Lüner Heide“	Gewerbege- biet (überwiegend)	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 32 „Breite Wiese / Ibus“	Mischgebiet	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 37 „Glockenhof“	Kerngebiet	1962	Kern- und Nicht-Kerngebiets- typisch, in Auflagen.

Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan		Baugebiete gemäß BauNVO	Anzu- wen- dende BauNVO	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Nr. 39, 1. Änd. + Erweiterung „Butterwiese/Jägerstraße“		Mischgebiet	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 40 „Ehem. Panzerstrasse / Waldfrieden“		Mischgebiet	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 42, 1. Änd. „Neuer Ziegelhof“		Mischgebiet	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 43, 1. u. 4. Änd. „Vrestorfer Heide“		Gewerbege- biet	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 44 „Am Bardowicker Tor“		Mischgebiet	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 47 I „Westädt's Garten“		Mischgebiet	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 49, 1.- 4. Änd. „Bilmer Strauch“	1. Änd.: Industriegebiet, SO „Hafen“, Gewerbegebiet	Kerngebiet	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, SO: hafenorientierte Nutzung
	2. - 4. Änd.: Industriegebiet		1977	Nicht-Kerngebietstypisch,
	1. u. 3. Änd.: SO „Hafen“		1977	SO: hafenorientierte Nutzung
Nr. 51, einschl. 1. Änd. „Haagestr./Kalandstr.“		Kerngebiet	1968	Kern- und Nicht-Kerngebiets- typisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 52, und 2. Änderung „Grünanlage Kreideberg“		Mischgebiet	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 55 „Hude“		Gewerbege- biet	1968	Ausnahmsweise Kern- und Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 60, bis. 2. Änd. „Ehemaliger Flugplatz“		BP 60: Indust- riegebiet/GI; 1. u. 2.Änd.: Gewerbege- biet, GI	1977/90	1977: Nicht-Kerngebietsty- pisch, 1990: ausnahmsweise Kern- und Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 61, 2. Ergänzung „Ehem. Flugplatz / Bei Alt Bilm“		Gewerbege- biet	1990	ausnahmsweise Kern- und Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 70 „Mühlenkamp“		Mischgebiet	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 71 „Lüner Str./Am Stintmarkt- Ost“		Besonderes Wohngebiet (WB)	1990	ausnahmsweise zulässige Nicht-Kerngebietstypische VS sind ausgeschlossen.
Nr. 71 I „Lüner Str./Am Stintmarkt“		Kerngebiet	1990	Kern- und Nicht-Kerngebiets- typisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 77 „Hinter der Stadtkop- pel“		Mischgebiet	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 96 „Am Werder“		WB	1977	WB: ausnahmsweise Kern- allgemein Nicht-Kerngebiets- typisch, keine weiteren Festsetzungen
		Mischgebiet		MI: Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 101 „Hochschulen/Scharn- horststr.“		Gewerbege- biet	1990	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen

Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan	Baugebiete gemäß BauNVO	Anzu- wen- dende BauNVO	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Nr. 103 I, 1. Änd., „Gewerbegebiet Hagen / Bilmer Berg“	Gewerbegebiet	1990	ausnahmsweise Kern- und Nicht-Kerngebietstypisch, Text-Festsetzung zu Betrieben
Oedeme Nr. 2 „Geplante Umgehungsstraße“	Mischgebiet	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Oedeme Nr. 6 bis 2. Änderung „Im Kamp“	Mischgebiet	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Oedeme Nr. 6a „Geplante Umgehungsstraße“	Mischgebiet	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Oedeme Nr. 9 „Geplante Umgehungsstraße“	Mischgebiet	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Rettmer Nr. 3b „Im Süden der Osterwiesen“	Dorfgebiet/MD	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen

Zu den vorgenannt durch den Bebauungsplan Nr. 190 zu ändernden oder ergänzenden Baugebietsflächen erfolgt eine differenzierte Erläuterung sowohl zur planungsrechtlichen Ausgangssituation als auch zu den städtebaulichen Gründen für die getroffenen Regelungen im Kap. 6.

In den **Ausschlussgebieten**, die unzulässig sind im unbeplanten Innenbereichs (hellgrüne Farbgebung; Flächen: A1) und in geltenden Bebauungsplänen (hellblauer Farbgebung; Flächen: B1) gekennzeichneten Flächen des Geltungsbereichs die Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ (Spielhallen und Wettbüros) und die Gewerbebetriebe der Unterart „Wettannahmestellen“, mit den folgenden Vorgaben. Der Nutzungs-Ausschluss gilt für:

- kerngebietstypische und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“, soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) und Wettbüros handelt. (§ 1 (9) BauNVO).

In den hell-blau (B1) dargestellten Flächen geltender Bebauungspläne nach § 30 BauGB sind zudem unzulässig:

- Wettannahmestellen als Gewerbebetriebe. (§ 1 (5) und (9) BauNVO).
Ausnahmsweise zulässig sind Wettannahmestellen, die als Bestandteil eines Ladens/Kiosks deutlich untergeordnet sind.
Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens oder eines Kiosks in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden, und wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10% der Grundfläche des Ladens oder des Kiosks, maximal aber 3 m² in Anspruch nimmt.

Durch die Ausnahme-Regelung zu Wettannahmestellen erfolgt nach § 1 (5) und (9) BauNVO ein rechtskonformer Ausschluss von städtebaulich nicht vertretbaren Wettannahmestellen, als Unterart der Gewerbebetriebe. Zulässig bleiben die üblichen Toto-Lotto-Annahmestellen in Ladengeschäften.

In den **Eignungsgebieten**, die durch das Spielhallen-Konzept definiert wurden, wird die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit der B-Plan-relevanten Nutzungen wie folgt festgesetzt.

Zulässig sind – nach Textfestsetzung Nr. 1.2 – in den mit dunkelgrüner oder dunkelblauer Farbgebung gekennzeichneten Bereichen (Flächen A2 u. B2) nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und nur in den dunkel-blau dargestellten Flächen (B2) nur ausnahmsweise auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“

(Spielhallen und Wettbüros). Damit wird in den drei Eignungsgebieten in den stabilen Lagen großflächiger Gewerbegebiete eine ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ ermöglicht. Hier ist bereits eine gewisse Vorprägung durch jeweils eine kerngebietstypische Spielhalle festzustellen.

Auch für die Hauptlage der Lüneburger Innenstadt werden Regelungen entsprechend der Empfehlung des Spielhallenkonzeptes getroffen. In der mit A2a gekennzeichneten zentralen Lage sind nur außerhalb der Erdgeschoße ausnahmsweise nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ entsprechend der Zulässigkeits-Voraussetzungen des § 34 BauGB zulässig, um mögliche Störungen zu reduzieren und keine rechtlich unzulässige reine Ausschluss-Planung vorzunehmen.

Eine differenzierte Erläuterung der städtebaulichen Gründe für diese Regelung erfolgt zur Teilfläche „Eignungsgebiet Altstadt/Zentrale Lage“ im Kap. 6.2.1.

Die ausnahmsweise oder allgemeine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen in den vier vorgenannten Teilbereichen berücksichtigt das rechtliche Erfordernis, Teilflächen anzubieten, sofern auf den übrigen Flächen Nutzungs-Ausschlüsse vorgenommen werden.

Zu den Gewerbebetrieben der Unterart „Wettannahmestellen“ werden für die vier Eignungsgebiete keine Regelungen erforderlich. Die bisherigen Zulässigkeiten gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB bleiben bestehen.

5.2 Sonstige Festsetzungen / Hinweis

Innerhalb der Geltungsbereiche der in Textfestsetzung 1.2 genannten Bebauungsplänen werden deren Festsetzungen zur Zulässigkeit der von den Festsetzungen gemäß Textfestsetzung 2. dieses Bebauungsplans betroffenen Arten der baulichen Nutzung aufgehoben oder werden diese in Hinblick auf die Beurteilung von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen ergänzt.

Die Festsetzungen in den in Satz 1 genannten rechtskräftigen Bebauungspläne, die sich nicht auf die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ (Spielhallen und Wettbüros) und der Gewerbebetriebe der Unterart „Wettannahmestellen“ beziehen, behalten weiterhin ihre Rechtswirksamkeit.

In den Bereichen, in denen die Beurteilung von Vorhaben bisher ausschließlich gemäß § 34 BauGB erfolgte, ist die Zulässigkeit von Vorhaben mit Ausnahme der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ weiterhin nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb der Geltungsbereiche der durch den B-Plan 190 betroffenen Bebauungspläne werden deren Festsetzungen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgehoben oder ergänzt. Die Festsetzungen in den in Satz 1 genannten Bebauungsplänen, die sich nicht auf die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ (Spielhallen und Wettbüros) und von Wettannahmestellen als Unterart der Gewerbebetriebe beziehen, behalten weiterhin ihre Rechtswirksamkeit.

Bestehende Spielhallen und Wettbüros mit einer rechtskräftigen Baugenehmigung dürfen auch weiter in den Bereichen betrieben werden, in denen die vorgenannte Nutzung gemäß dieses Bebauungsplanes nicht mehr zulässig ist. Dieser passive Bestandsschutz ist erst verwirklicht, wenn eine andere Nutzung beantragt, genehmigt und realisiert ist, oder die Nutzung dauerhaft aufgegeben wurde. Für die betroffenen Spielhallen und Wettbüros ergeben sich somit keine unmittelbaren Auswirkungen durch diesen Bebauungsplan.

Entschädigungs-Ansprüche auf Grund des Nutzungs-Ausschlusses von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen bestehen nicht, da die Ansiedelung dieser Nutzungen in allen be-

troffenen Bebauungsplänen oder bei geltendem § 34 BauGB bereits seit mehr als sieben Jahren zulässig war.

Hingewiesen wird darauf, dass im Sinne des § 213 BauGB ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

6. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungserfordernis in den Teilbereichen

Die Ergebnisse des beschlossenen Spielhallenkonzeptes von 2022 werden nach § 1 (6) 11 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt. Die Konzept-Aussagen wurden aktualisiert und konkretisiert, um den Anforderungen des BauGB an den aufgestellten Bebauungsplan zu entsprechen.

Hierzu werden für die einzelnen Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ sowohl die jeweiligen rechtlichen Ausgangssituationen der bisher planungsrechtlich ausschließlich geltenden Bebauungspläne oder des § 34 BauGB erläutert, die Lage und planungsrelevante Fakten zu den betroffenen Teilflächen genauer beschrieben und aus diesen besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen der Teilfläche die getroffenen Festsetzungen abgeleitet. Ziel der Erläuterungen ist eine rechtssichere Abwägung zu den einzelnen Teilbereichen.

Neben der bisherigen Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros bzw. Wettannahmestellen wird daher hier auf die im Einzelfall wichtigen städtebaulichen Besonderheiten des Gebietes, wie benachbarte schutzwürdige Nutzungen oder Einrichtungen sowie vorhandene oder zu erwartende Trading-Prozesse und bereits vorhandene Vergnügungsstätten.

In den folgenden Plan-Ausschnitten zu den Eignungs- und den Ausschluss-Gebieten werden daher die folgenden schutzwürdigen Nutzungen sowie die vorhandenen Spielhallen und Wettbüros verortet.

Legende zu den folgenden Teilflächen-Plänen:

 Kita	 Stadtteilhaus
 Grundschule	 offene Jugendarbeit
 Weiterführende Schule, Universität	 Kirche, Gemeindehaus
 Spielhallen	 Wettbüros

Bisherige Zulässigkeiten in den planungsbetroffenen Bebauungsplänen

Wettannahmestellen als Unterart der Gewerbebetriebe:

Die Zulässigkeit von Wettannahmestellen der planungsrechtlichen Kategorie „Gewerbebetrieb“ ist nach bisher geltendem Planungsrecht in den im Folgenden beschriebenen Teilräumen des Stadtgebietes gegeben, sofern diese nach BauNVO als Besondere Wohn-, Misch-, Dorf-, Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete nach 30 BauGB festgesetzt oder nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen sind. In einzelnen Baugebiets-Typen der BauNVO sind nur z.B. „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig, wobei diese Prüfung dann erst zu dem jeweiligen Vorhaben erfolgt.

In den folgenden tabellarischen Angaben zu den einzelnen Teilräumen werden daher keine näheren Angaben zur bisherigen Zulässigkeit von „Gewerbebetrieben“ erforderlich.

Spielhallen und Wettbüros / Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“:

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ unterscheidet sich in den bisher geltenden Bebauungsplänen dagegen je nach festgesetztem Baugebietstyp und gelten der BauNVO erheblich. Daher wird in den folgenden Tabellen zu den einzelnen Teilflächen die jeweilige bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten benannt, um die planungsrechtliche Ausgangssituation für die vorgenommenen Änderungen von Nutzungs-Zulässigkeiten zum Zwecke der Planungssicherheit darzulegen

Erläuterung zu den Teilflächen-Tabellen:

Zur tabellarischen Erläuterung der planungsrechtlichen Ausgangssituation in den geltenden Bebauungsplänen werden die folgende Abkürzungen für die festsetzungsbetroffenen Baugebiete bzw. Begriffe der BauNVO verwendet:

WB =	Besonderes Wohngebiet	gemäß § 4a BauNVO	VS =	Vergnügungsstätte
MD =	Dorfgebiet	gemäß § 5 BauNVO		
MI =	Mischgebiet	gemäß § 6 BauNVO		
MK =	Kerngebiet	gemäß § 7 BauNVO		
GE =	Gewerbegebiet	gemäß § 8 BauNVO		
GI =	Industriegebiet	gemäß § 9 BauNVO		
SO =	Sondergebiet	gemäß § 10 BauNVO		

6.1 Eignungsgebiete

Für die Unterbringung von Spielhallen und Wettbüros eignen sich in erster Linie stabile Gewerbegebietslagen, in denen keine Nutzungskonflikte oder Verdrängungseffekte zu erwarten sind. Auch Kerngebiete können sich eignen, wenn sie Spielhallen und Wettbüros aufnehmen können, ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung zentraler Funktionen eintritt.

Im Bereich der Lüneburger Innenstadt gibt es größtenteils weder planerisch festgesetzte, noch faktische Kerngebiete. Gegen die Einstufung als faktisches Kerngebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB spricht in den meisten Fällen der bemerkenswert hohe Anteil an Wohnnutzungen. Gleichwohl gibt es einige wenige Bereiche, in denen auch kerngebietstypische Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros mit dem Ziel der Wahrung der Baugebiets-Zweckbestimmung nach § 1 (5) BauNVO planungsrechtlich zugelassen werden könnten, sofern sie z.B. nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

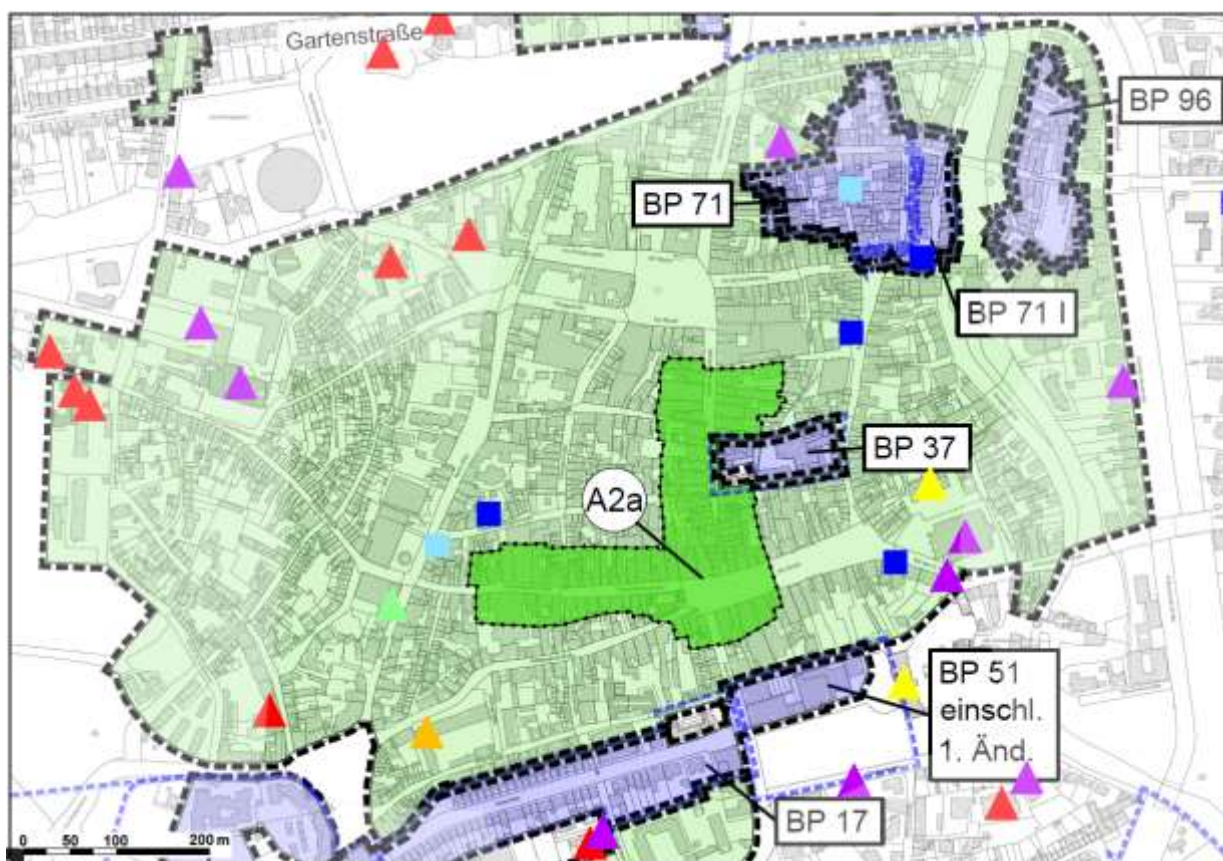
Um Nutzungskonflikte - vor allem in innerstädtischen Bereichen mit sensiblen Nutzungen – und Trading-Down-Effekte durch Häufungen von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern, wird eine planerische Steuerung über die Ausweisung von, ggf. einzuschränkenden, Eignungsgebieten empfohlen.

Daher wird die Hauptlage der Innenstadt als eingeschränktes Eignungsgebiet definiert. In dieser sollen kerngebiets- und / oder nicht kerngebietstypische Spielhallen entsprechend ihrer jeweiligen Zulässigkeit nach geltendem Baurecht bzw. Beurteilung der prägenden Umgebung eingeschränkt außerhalb der Erdgeschosses zulässig sein. Diesbezüglich ist zum Beurteilungszeitpunkt eine differenzierte Prüfung der näheren Umgebung erforderlich.

Teile der Gewerbegebiete Goseburg, Bilmer Berg und Lüner Heide werden als Eignungsgebiete definiert. Hier sollen kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen zulässig sein.

Für die oben definierten Eignungsgebiete wird in den folgenden Kapiteln 6.1.1 – 6.1.4 erläutert, welche städtebaulichen Gründe für die Festlegung der Eignungsgebiete maßgeblich waren.

6.1.1 Eingeschränktes Eignungsgebiet „Altstadt Lüneburg / Zentrale Lage“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:

Unbeplanter Innenbereich

Altstadt, zentraler Versorgungsbereich

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO / Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	- Teilflächen beiderseits von Grapengießer- und Bäckerstraße sowie Am Sande, hier: Große Bäckerstraße 4-26, Kleine Bäckerstraße 1-19, Grapengießerstraße 4-16 und 44-51, Am Sande 1-7 u. 54	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte:

Für die Hauptlage (Große / Kleine Bäckerstraße, Am Sande, Grapengießerstraße) und die wesentlichen Nebenlagen ist eine Vielzahl an Nutzungen und eine hohe Nutzungsmischung aus Einzelhandel, zentrenprägenden Dienstleistungen, Gastronomie, Hotellerie und öffentlichen Einrichtungen festzustellen.

Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sind in den Obergeschossen zahlreiche Wohnnutzungen zu finden, nicht nur in den Nebenlagen macht die Wohnnutzung oft mehr als 50 % der Geschossfläche aus. Die Einzelhandelsbetriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, aber auch für die Umlandgemeinden.

Kriterien / Bewertung

Die Hauptlage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt Lüneburg stellt ein **eingeschränktes** Eignungsgebiet dar. Nur diese Lage kann aufgrund der örtlichen Besonderheiten nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten und relevante Wettannahmestellen aufnehmen, wobei weitere Einschränkungen erforderlich sind.

Große Bereiche der Altstadt sind durch Wohnnutzungen geprägt, weshalb sie eher den Charakter von durch umfangreiche Wohnnutzung geprägten Misch- oder Wohngebieten aufweisen. Am Rand der Einkaufsinnenstadt sind auch verstärkt Kirchen, Schulen und Kindergärten / Kindertagesstätten vorhanden, wodurch Vergnügungsstätten Nutzungskonflikte auslösen können. Der Bereich Wasserviertel ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen, was mit der Ansiedlung von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen generell nicht vereinbar ist. Da eine optische Beeinträchtigung durch Fassadengestaltung, Fensterbeklebung und Werbeeinrichtungen (insb. Leuchtreklamen und Bildschirme) aufgrund der Gestaltungssatzung zwar geringer ausfällt, durch die Verhängung / Verstellung der Schaufenster von innen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Begrenzung der Ansiedlung zum Schutz vor Trading-Down-Effekten (z. B. Störung des Mietpreisniveaus, Verdrängung angestammter Nutzungen) erforderlich. Daher werden, entsprechend der Empfehlung des Spielhallen-Konzeptes, die Hauptlagen des Hauptzentrums (Zentraler Versorgungsbereich) als eingeschränktes Eignungsgebiet auszuweisen. Um Trading-down-Prozesse zu verhindern und die Ladenlokale u. a. für Einzelhandel, Praxen, Dienstleister und Gastronomie vorzuhalten, werden Spielhallen und Wettbüros hier zukünftig in den Erdgeschosslagen ausgeschlossen.

In den Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs, die nicht der Hauptlage zuzuordnen sind, sind eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros sowie Trading-Down-Prozesse durch Verdrängung der zentrumsprägenden Nutzungen zu erkennen. Diese Bereiche weisen häufig eher den Charakter von Misch- oder Wohngebieten auf und beinhalten zahlreiche sensible Nutzungen. Zudem ist eine Störung der Wohnnutzung zu befürchten.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 37 einschl. 1. Änderung wird nicht in den Eignungsbereich aufgenommen, da die Festsetzungen der 1. Änderung bereits einen Vergnügungsstätten-Ausschluss vornehmen und ein Zurückbleiben hinter den Anforderungen der 1. Änderung daher auch für die Flächen der Urschrift städtebaulich und planungsrechtlich nicht geboten ist.

In den vorgenannten Bereichen der sog. Nebenlage sind Spielhallen, Wettbüros und relevante Wettannahmestellen auszuschließen, siehe hierzu Kapitel 6.2.1.

6.1.2: Eignungsgebiet „Sonderstandort Goseburg“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan Nr. 23

Goseburg-Zeltberg, Nördlicher Stadtrand

Bebauungsplan, Rechtskraft, gel- tende BauNVO:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 23, 4. Änd. „Industriegebiet“ rechtskräftig: 15.04.1988 geltende BauNVO von 1977	2 Gewerbegebiets-Bereiche gem. § 8 BauNVO zwischen Hamburger Straße/Hauptbahntrasse und Bei der Pferdehütte beiderseits der Boeck- ler-Straße, südseitig einschl. Nr. 5) hier: Bei der Pferdehütte 19,21, 23, 25; Boecklerstraße 5, 7, 14-26 (gerade Hs.-Nrn.)	Festsetzung: GE, daher kern- und nicht-kernge- bietstypische VS ausnahmsweise zulässig; keine weiteren Festsetzungen
§ 34 BauGB	Gewerblich genutzte Bereiche west- lich der Hamburger Straße zwischen Hauptbahn-Trasse Hamburg-Hanno- ver und BAB A39, hier: Hamburger Straße 35a u. 35b	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umge- bung)

Nutzungsschwerpunkte:

Gewerbe, Handwerk, Verbundstandort um SB-Warenhaus, Autowaschanlage, Zoofachmarkt, Autovermietung, Systemgastronomie

Kriterien / Bewertung

Das Gebiet wird überwiegend durch großflächigen Einzelhandel, Handwerk und Kleinge-
werbe genutzt. Es liegt in der Nähe der Autobahn- / Bundesstraßenabfahrt Lüneburg-Nord
und weist mit Ausnahme von Kaufland einen eher kleinteiligen Flächenzuschnitt auf.

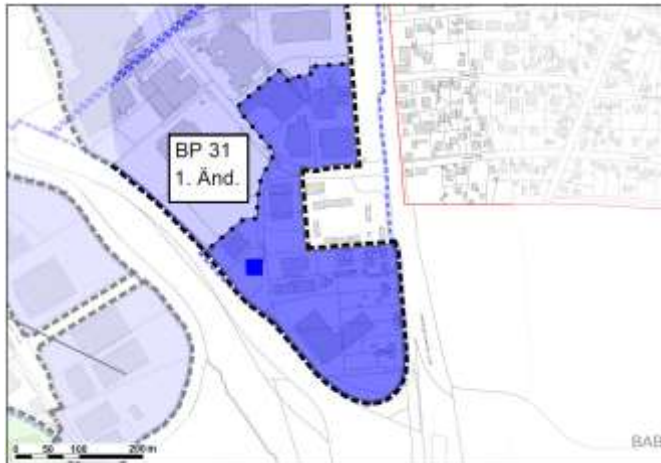
Der Einzelhandelsstandort weist eine relativ hohe Kundenfrequenz auf, es handelt sich um
eine stabile, höherwertige Einzelhandels- / Gewerbestruktur, die wenig anfällig für Trading-
Down-Effekte ist.

Gegenüber der Tankstelle ist an der Westseite der Hamburger Straße bereits eine Spielhalle
ansässig.

Das Gebiet ist von schutzbedürftigen Nutzungen deutlich räumlich abgesetzt und von
Wohngebieten durch Bahngleise getrennt.

Die bestehende gewerbliche und einzelhändlerische Nutzung ist ohne besondere städte-
bauliche Qualitäten, eine Beeinträchtigung durch Spielhallen und Wettbüros ist nicht zu er-
warten.

6.1.3 Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Lüne Heide“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan Nr. 31

Lüne-Moorfeld, nördlicher Stadtrand

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 31, 1. Änd. „Industrie- und Gewerbegebiet Lüne Heide“, rechtskräftig: 26.09.1972, BauNVO von 1968	Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO beiderseits Lüne Rennbahn und Lüne Heide: - nordseitig Lüne Rennbahn und südlich der festgesetzten Stichstraße zu Lüne Rennbahn 6 b; hier: Lüne Rennbahn 2, 4, 6, 6a, 6b. - Bockbereich zwischen Lüne Heide, Lüne Rennbahn, Artlenburger Landstraße und BAB A39-Trasse, hier: Artlenburger Landstr. 1-15 u. Lüne Heide 1-9 (ungerade) - westseitig Lüne Heide, hier Lüne Heide 2 u. 2A	Nicht-kerngebietstypische VS sind zulässig. keine weiteren Festsetzungen

Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe, Industrie, Handwerk

Kriterien / Bewertung:

Das südliche Teil des Gewerbegebietes wird überwiegend durch Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen genutzt.

Die Grundstücke sind kleinteilig und durch die Straßenmeisterei, Einzelhandel und die Fläche des ehemaligen Schlachthofs (Arena Lüneburger Land, im Bau) vom eigentlichen Gewerbegebiet abgesetzt. Das Areal liegt in der Nähe einer Bundesstraßenabfahrt (B4 /209), es ist bereits eine Spielhalle ansässig.

Der Standort um MediaMarkt weist eine relativ hohe Kundenfrequenz auf, es handelt sich um eine stabile, höherwertige Einzelhandels- und Gewerbestruktur, die wenig anfällig für Trading- Down-Effekte ist.

Das Gebiet ist von schutzbedürftigen Nutzungen deutlich räumlich abgesetzt und von Wohngebieten in der Nachbargemeinde Adendorf durch B 209 getrennt.

Die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden des Gewerbegebietes ist ohne besondere städtebauliche Qualitäten, eine Beeinträchtigung durch Spielhallen und Wettbüros ist nicht zu erwarten. In den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen dagegen sind Spielhallen und Wettbüros auszuschließen.

6.1.4 Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Bilmer Berg“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan Nr. 103/I

Kaltenmoor, südöstlicher Stadtrand

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 103 I, 1. Änd. „Gewerbegebiet Hagen / Bilmer Berg“ rechtskräftig: 12.12.2002 BauNVO: 1990	Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO, in 2 Bereichen: - beiderseits August-Horch-, August-Wellenkamp-Straße, hier: August-Horch-Straße 1-25, August-Wellenkamp-Straße 1-15; - westseitig von Auf den Blöcken, beiderseits des westlichen Bereichs der Friedrich-Penseler-Straße, hier: Auf den Blöcken 2-12 (gerade), Liliencron-Straße 7, Friedrich-Penseler-Straße 3-9 (ungerade) und 4-26 (gerade).	Festsetzung: GE nach BauNVO 1990: Kern- und Nicht-kerngebietstypische VS sind ausnahmsweise zulässig, keine weiteren Festsetzungen.

Nutzungsschwerpunkte:

Gewerbe, Autohandel, Gastronomie, Einzelhandel

Kriterien / Bewertung:

Der westliche Teil des Gewerbegebietes Bilmer Berg wird überwiegend durch Autohandel, Kfz-Werkstätten, Einzelhandel und tlw. durch Dienstleistungen genutzt.

Östlich schließt der Sonderstandort Bilmer Berg (familia, Bauhaus) an, hinter der Tankstelle ist bereits eine Spielhalle ansässig. Das Areal liegt in der Nähe einer Bundesstraßenabfahrt (B216).

Der Sonderstandort weist eine relativ hohe Kundenfrequenz auf, es handelt sich um eine stabile, höherwertige Einzelhandels-/ Gewerbebestruktur, die wenig anfällig für Trading-Down-Effekte ist.

Das Gebiet ist von schutzbedürftigen Nutzungen deutlich räumlich abgesetzt und von Wohngebieten durch die autobahnähnlich ausgebaute B 209 getrennt.

Die bestehende gewerbliche bzw. Einzelhandels-Nutzung ist ohne besondere städtebauliche Qualitäten, eine Beeinträchtigung durch Spielhallen und Wettbüros ist nicht zu erwarten.

6.2 Ausschlussgebiete: Gemischte Baugebiete

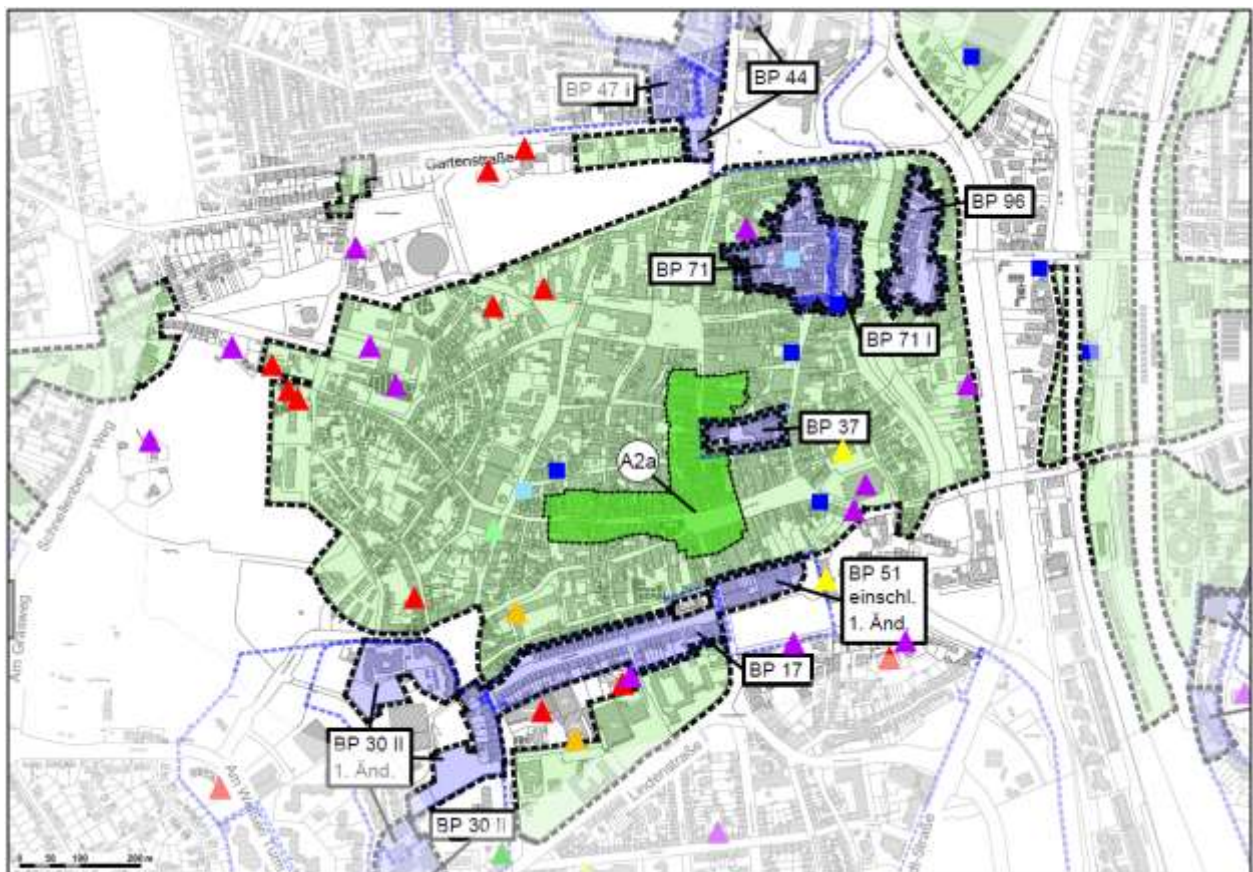
Im Unterschied zu den im vorherigen Kapitel definierten Eignungsgebieten sollen im restlichen Stadtgebiet von Lüneburg Spielhallen und relevante Wettvermittlungsstellen in den im Folgenden definierten Ausschlussgebieten nicht mehr zulässig sein.

Die Erläuterung zu den Ausschlussgebieten für die vorgenannten Nutzungen erfolgt:

- zu den gemischt genutzten Bauflächen, einschließlich der zu schützenden Nahversorgungszentren, in Abschnitten 6.2.1 bis 6.2.17 und
- zu den gewerblich genutzten Bauflächen in Abschnitten 6.3.1 bis 6.3.10.

6.2.1 Ausschlussgebiet „Altstadt Lüneburg / Nebenlagen“

Für die Bereiche außerhalb der Hauptlage der Innenstadt wird zum Schutz und zur Entwicklung planerisch vorgesehener Wohn- und Versorgungsfunktionen ebenfalls ein Ausschlussgebiet festgelegt.



Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO / Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 37 „Glockenhof“ rechtskräftig: 14.03.1975 geltende BauNVO: 1968	2 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO Im Geviert Gr. Bäckerstraße, Zollstraße, Am Berge, und Glockenstraße: - Ostseitiger „halber Block“; hier: Am Berge 18-24 und Glockenstraße 8 (C&A-Gebäude)	Festsetzung: MK, nach BauNVO 1962 sind kern- und nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen

	- Westseitiger „halber Block“ (ohne Fläche der 1. Änderung des B-Plans 37); hier: Gr. Bäckerstraße 15-20 einschl. 17A u. Glockenstraße 9 (Glockenhaus)	
Nr. 71 „Am Stintmarkt“ rechtskräftig: 12.09.1991 BauNVO: 1990	Besondere Wohngebiete (WB) gem. § 4a BauNVO: 5 Block-Teilbereiche beiderseits Lünner Straße, Koltmannstraße 1-9b, Rotehahnstraße 1-20, Auf dem Kauf 4-18, Lünner Straße 1B-14, Im Wendischen Dorfe 1A, Am Stintmarkt 14-16	Festsetzung: WB/ Besonderes Wohngebiet, Textfestsetzung 1.1.2 schließt nach § 4a BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten bereits aus.
Nr. 71 / I „Am Stintmarkt-Ost“ rechtskräftig: 05.05.1997 geltende BauNVO: 1990	Kerngebiet (MI) gem. § 7 BauNVO: 5 Block-Teilbereiche zwischen Viskulenhof und Abtspferdetränke beiderseits Lünner Straße, Am Stintmarkt und Auf dem Berge, hier: Lünnerstraße 9,9A, Salzstraße 1,1A, Im Wendischen Dorfe 21-29, Am Stintmarkt 1-16, Auf dem Kauf 1-3A, Bei der Abtswasermühle 5-8	Festsetzung: MK/Kerngebiet nach BauNVO 1990 sind kern- und nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen
Nr. 96 „Am Werder“ rechtskräftig: 20.12.1989 geltende BauNVO: 1977	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: 2 Bebauungen beiderseits Fußgängerbrücken-Zugang Bei der Lünner Mühle (hier Hs.Nr. 1. u. 3)	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS, sofern nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
	Besondere Wohngebiete (WB) gem. § 4a BauNVO: 4 Block-(Teil-)bereiche zwischen Kaufhausstraße/Am Fischmarkt und beidseitig Am Werder; hier: Am Fischmarkt 1-5, Lünertorstraße 1-4, 18-21, Am Werder 1-2,10-15, 17-26, Kaufhausstraße 1-4	Festsetzung: WB/Bes. Wohngebiet, Textfestsetzung 1.1.2 schließt nach § 4a BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten aus.
§ 34 BauGB	Überwiegend gemischt genutzter Innenstadtbereich innerhalb des folgenden Straßen-Umrings: Neuertorstraße, Am Springingut, Am Graalwall, Egerstorfstraße, südseitig Grünanlage Liebesgrund/Bardowicker Mauer, Reichenbachstraße, Schießgrabenstraße, Altenbrückertorstraße, Bei der Ratsmühle, Bei der Johanniskirche, Kalandstraße, Ritterstraße (einschl. Ritterstraße 31-55, Sülztorstraße 2, Im Timpen 1-10, Bei der St. Lambertikirche, Vor der Sülze, Am Bargenturm; Piperweg; Kleingärten Am Sülzwall, Naturschutzgebiet Kalkberg, Schlöbckeweg. <u>Nicht enthalten in den § 34 BauGB-Flächen sind:</u> Teilflächen (eingeschränktes Eignungsgebiet) beiderseits von Grapengießer- und Bäckerstraße und Am Sande, hier: Große Bäckerstraße 4-26, Kleine Bäckerstraße 1-19, Grapengießerstraße 4-25 und 36-51, Am Sande 1-11 u. 51-54; sowie B-Plan-Geltungsbereiche Nr. 37, 71, 71 I u. 96	Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte:

Wohnen, öffentliche Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

Ausschlusskriterien:

Große Teile der Altstadt entsprechen nicht einem Kerngebiet oder Mischgebiet mit gewerblicher Prägung. In diesen Bereichen sind Vergnügungsstätten regelmäßig unzulässig. Dennoch ist bereits eine Häufung von Vergnügungsstätten festzustellen.

Im Bereich Wasserviertel ist ein Sanierungsgebiet für ein umfassendes Sanierungsverfahren festgelegt. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde die angestrebte Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen konterkarieren und ist daher auszuschließen.

Unter den bestehenden, kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen in den Nebenlagen ist zu befürchten, dass angestammte Nutzungen verdrängt werden, was zu einem Absinken des Niveaus im Einzelhandel führen würde.

Außerhalb der Hauptlage sind zahlreiche schutzwürdige Nutzungen vorhanden (Kirche, Schulen, Kinderhort, Jugendzentrum, etc.) Die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros aber auch relevanter Wettannahmestellen würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität, somit auch trading-down-Effekten, führen. Hier sind die vorgenannten Nutzungen daher auszuschließen.

Eine Entwicklung von Spielhallen, Wettbüros und relevanten Wettannahmestellen würde hinsichtlich der bestehenden und weiteren vorgesehenen Wohnfunktion eine erhebliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität darstellen.

Aus vorgenannten Gründen wird auch der Bebauungsplan Nr. 71 in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen, obwohl im B-Plan 71 bereits die ohnehin in einem Besonderen Wohngebiet nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen wurde. In Berücksichtigung der Ausschlussflächen-Ermittlung des Spielhallen-Konzepts sollen hier ergänzend auch relevante Wettannahmestellen ausgeschlossen werden, da diese vergleichbare negative städtebauliche Auswirkungen haben würden, wie eine bereits vorhandenen Einrichtung. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besteht hier ein besonderes Planungserfordernis.

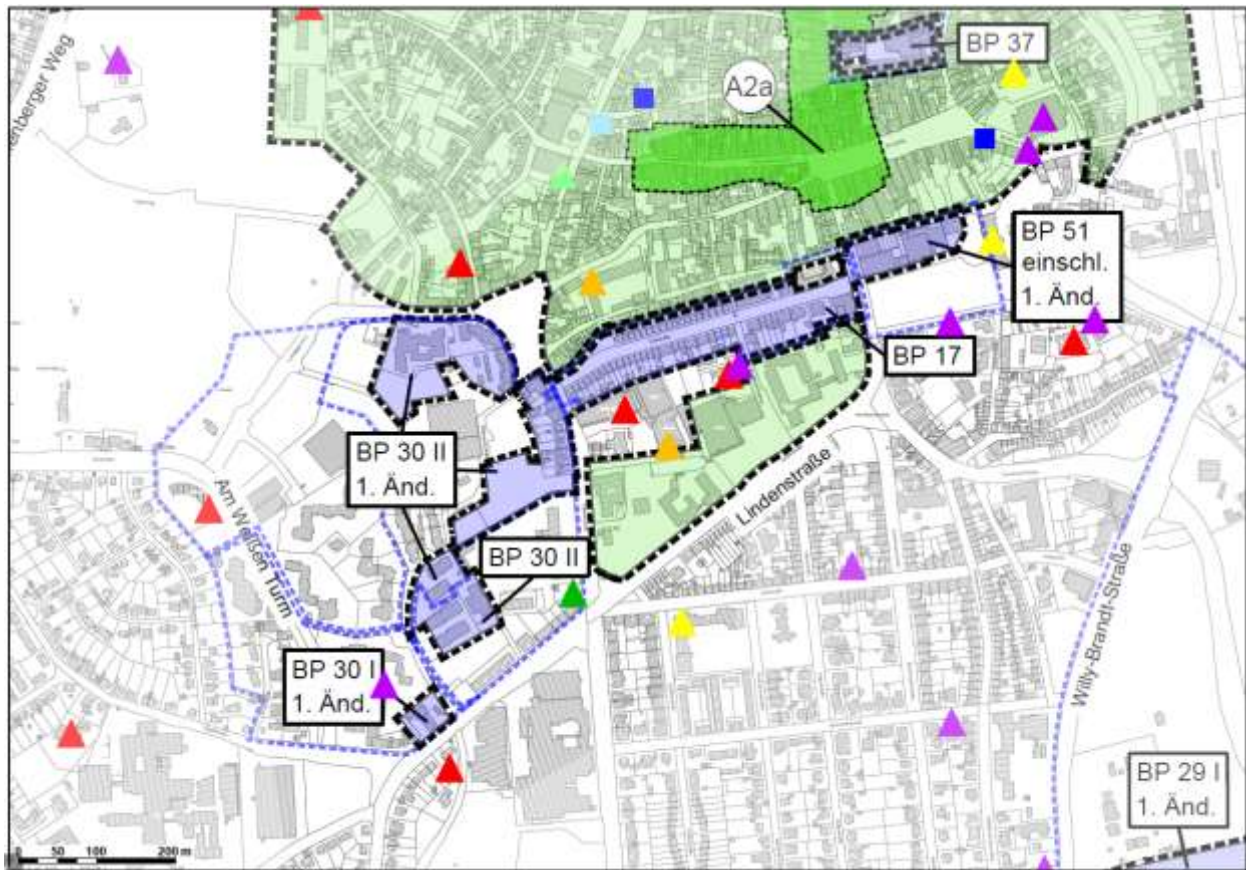
Auch der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 37 wird in den Ausschluss-Bereich aufgenommen, da durch die Festsetzungen der drei Baugrundstücke umfassenden 1. Änderung bereits ein Vergnügungsstätten-Ausschluss erfolgte; dieses Planungsziel soll demgemäß für den übrigen Geltungsbereich übernommen werden.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Weiterentwicklung als lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier.

Relevante Auflagen sollen dem Einzelhandel und ergänzenden Angeboten vorbehalten bleiben.

6.2.2 Ausschlussgebiet „Sülztorstraße“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Pläne 17, 30/I, 30/II, 51

Stadtteile Altstadt, Mittelfeld

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO / Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 51, Urschrift incl. 1. Änderung „Haagestraße / Kalandstraße“ RK: 20.11.1975 BauNVO: 1968	Kerngebiet (MI) gem. § 7 BauNVO: Block zwischen Rote Straße, Kalandstraße und Haagestraße	Festsetzung: MK, nach BauNVO 1968 sind kern- und nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen
Nr. 17 „Wallstraße“ rechtskräftig: 15.05.1968 geltende BauNVO: 1962	- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO: südseitig Wallstraße zwischen und Salzbrückertorstraße, hier: Wallstraße 3-22	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
	- Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO: - nordseitig Wallstraße zwischen Westgrenze Wallstraße 57 und Salzbrückertorstraße, hier: Wallstraße 23-57 - südseitig 1 im Eckbereich Wallstraße / Rote Straße, hier: Rote Straße 6	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1962 sind kern- und nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen

Nr. 30 I, 1. Änderung „Hinter d. Saline“ rechtskräftig: 15.04.1970 BauNVO: 1968	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: Westseitige Block-Ecke Soltauer Straße / Hinter der Saline, hier: Tankstellen-Grundstück Soltauer Str. 22 (Fl. 22/60)	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1968 sind nicht- kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich stö- render Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
Nr. 30 II, Ursprungsplan „Saline“ rechtskräftig: 23.03.1978 BauNVO: 1977	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: Teilfläche zwischen Hinter der Sa- line und „Post-Grundstück“, nord- westlich von B-Plan 148/Hinter der Saline 2A,2B; hier: Hinter der Sa- line 4A, 4B, 4 C, Soltauer Straße 6C	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht- kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich stö- render Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
Nr. 30 II, 1. Änd. Saline“ rechtskräftig: 20.09.1983 geltende BauNVO: 1977	Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO: Teilflächen am Nord-, Ost und Süd- rand der 1. B-Plan-Änderung; hier: Vor der Sülze 1, St. Lambertiplatz 2- 12, Auf dem Harz 5, Sülztorstraße 1- 19 und Hinter der Saline 4, 4A	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht- kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich stö- render Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
§ 34 BauGB	Gemischt genutzter Bereich, nördlich der Lindenstraße zwischen Sülztorstraße und Rote Straße, hier: Lindenstraße 31, 31A u. 45, An den Reeperbahnen 1-3, Rote Str. 10,10A	Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umge- bung)

Nutzungsschwerpunkte: Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Bildung, Kultur, Paketzentrum

Ausschlusskriterien:

Das kleinteilig gegliederte Wohnquartier in der Wallstraße ist durch Wohnnutzung in geschlossener, straßenbegleitender Bauweise (Mehrfamilienhäuser) geprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 sieht ein Misch- bzw. Kerngebiet vor.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 wurde der ehemalige Standort der St. Ursula-Schule als Mischgebiet überplant. Vergnügungsstätten sind explizit ausgeschlossen.

Das Mischgebiet an der Sülztorstraße ist durch Wohnnutzung mit Geschäften in Erdgeschosslage geprägt. Im Umfeld sind neben dem Paketverteilzentrum der Deutschen Post weitere Wohngebiete, das Deutsche Salzmuseum, die (neue) St. Ursula-Schule, die Musikschule der Hansestadt Lüneburg und die Salztherme Lüneburg (SaLü) zu finden.

Das Mischgebiet Sülztorstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im unmittelbaren Umfeld sind zahlreiche weitere schutzwürdige Nutzungen wie die Heiligengeist-Grundschule, das Wilhelm-Raabe-Gymnasium, Hauptschule Stadtmitte und die Rabeler-Schule, Kitas, die Hausaufgaben-Hilfe und mehrere kirchliche Einrichtungen vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Standort für Wohnen, Bildung, Freizeit und nicht störendes Gewerbe. Angrenzende Wohngebiete und schutzbedürftige Einrichtungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.3 Ausschlussgebiet „Lünepark“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
Unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Lüne-Moorfeld

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	Gemischt genutzter Bereich, sog. „Lünepark“ zwischen Lise-Meitner-Straße, Bockelmannstraße und Ilmenau, mit den Bebauungen an Konrad-Zuse-Allee, Marie-Curie- und Johannes-Gutenberg-Straße und Emmy-Noether-Weg	Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Büronutzung, Wohnen, Dienstleistungen, Freizeit

Ausschlusskriterien:

Der Lünepark ist im Gewerbeflächenkonzept für die Metropolregion Hamburg (GEFEK II) als „Premiumfläche“ der Kategorie „Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen“ dargestellt.

Premiumflächen verfügen über besondere Standortqualitäten und dienen der Ansiedlung von Unternehmen von nationaler oder internationaler Bedeutung und sollen repräsentativ für die Stärken der Metropolregion stehen.

Im Filmpalast Lüneburg ist eine Spielhalle als Teil des Freizeitkomplexes untergebracht.

Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderem qualitativem Entwicklungsanspruch. Die weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde die geplante Entwicklung wesentlich beeinträchtigen.

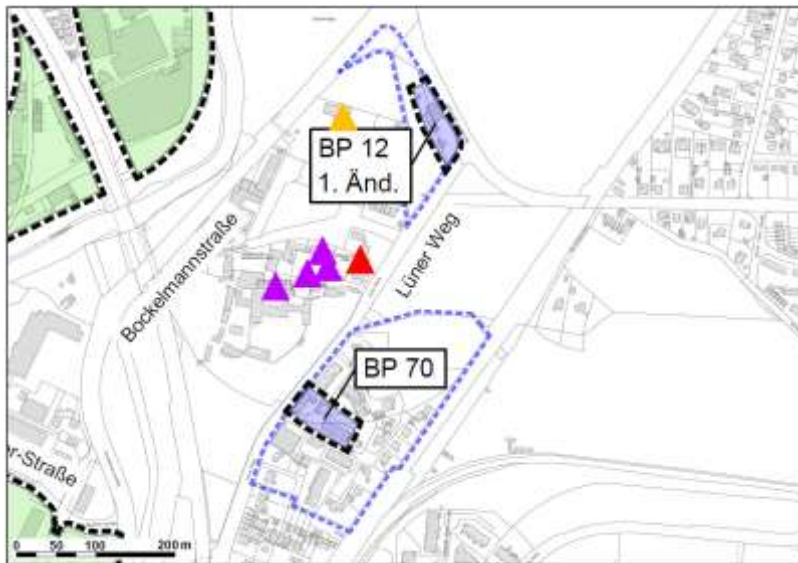
Eine Entwicklung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen an diesem Standort würde auch hinsichtlich der bestehenden und weiteren vorgesehenen Wohnfunktion eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Qualität darstellen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Vorrangstandort für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen.

Angrenzende und geplante Mischgebiete mit Wohnnutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.4 Ausschlussgebiet „Lüner Weg / Mühlenkamp“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Pläne 12, 70, Unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Lüne-Moorfeld

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO,	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 12, 1. Änd. „Kloster Lüne“ rechtskräftig: 07.10.1967 BauNVO: 1962	- Mischgebiet (GE) gem. § 6 BauNVO: - Im westseitigen Eckbereich Erbstorfer Landstraße und Lüner Weg, hier: Erbstorfer Landstraße 2 B, z.Zt. Tankstellen-Grundstück	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1962 sind nicht-kerngebietstypische VS als sonstige Gewerbebetriebe zulässig; keine weiteren Festsetzungen
Nr. 70 „Mühlenkamp“ rechtskräftig: 17.06.1979 BauNVO: 1977	- Mischgebiet (GE) gem. § 6 BauNVO: - Im ostseitigen Eckbereich Lüner Weg und Mühlenkamp, hier: Lüner Weg 79 u. Mühlenkamp 1, 3	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS als sonstige Gewerbebetriebe zulässig; keine weiteren Festsetzungen

Nutzungsschwerpunkte:

Wohnen, Kloster Lüne, Grundschule, Kindergarten

Ausschlusskriterien:

Das Ausschlussgebiet umfasst das Wohngebiet am Mühlenkamp, hier ist nahe der Grundschule Lüne und des Kindergartens ein kleines Mischgebiet vorhanden, sowie der Bereich um das Kloster Lüne, wo an der Erbstorfer Landstraße ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen ist (derzeit Tankstelle). Die Mischgebiete am Lüner Weg und am Holzberg sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Am südlichen Ende der Lüner Straße befindet sich das Betriebsgelände der Hochwald Food GmbH. Die verkehrliche Erschließung in dem durch einen hohen Wohnanteil geprägten südlichen Bereich ist nicht sehr leistungsfähig. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu Nutzungskonflikten mit den im Bereich des Klosters Lüne gelegenen zahlreichen sensiblen Nutzungen und den angrenzenden Wohngebieten sowie den bestehenden Wohnnutzungen führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Standort für Wohnen, Kultur und Bildung

Angrenzende Wohngebiete und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.5 „Ausschlussgebiet „Bahnhofsbereich / Bleckeder Landstraße“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Schützenplatz, Lüne-Moorfeld

Bebauungsplan, Oder § 34 BaquGB	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß gelt. BauNVO:
§ 34 BauGB	Gemischt u. gewerblich genutzte Teilbereiche: - zwischen Bleckeder und Dahlenburger Landstraße, Altenbrücker Damm und westseitig der Wohnbebauung an der Spangenbergstraße - ostseitig Lüner Weg, westseitig Beim Holzberg und nordseitig B. Bleckeder Bahnhof	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte:

Gemischt u. gewerblich genutzte Teilbereiche sowie zentrale Bahnhofs-Flächen

Ausschlusskriterien:

Das Ausschlussgebiet umfasst das gesamte ehemalige Betriebsgelände, das ehemalige Nahversorgungszentrum und das durch gemischte Nutzungen geprägte Umfeld. Das Lucia-Gelände soll zukünftig als solitärer Nahversorgungsstandort die Funktion des nicht weiter entwicklungsfähigen Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße übernehmen, dieses soll ebenfalls städtebaulich weiterentwickelt werden.

Im Stadtteil Schützenplatz ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen, in diesem Bereich sind bereits fünf Spielhallen vorhanden. Die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros kann zu einer Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets führen.

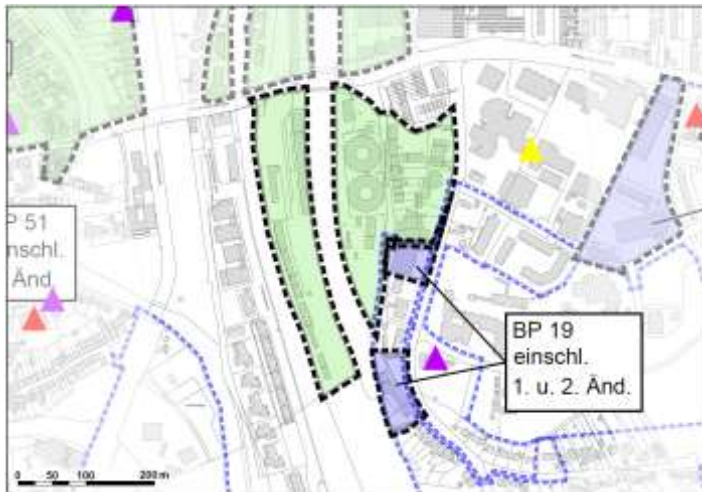
Eine Entwicklung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen an diesem Standort würde hinsichtlich der vorgesehenen Wohn-, Versorgungs-, sowie infrastrukturellen Funktion (Trading-Down), auch in Bezug auf einen auf dem ehem. Lucia-Gelände geplanten Hotelbetrieb eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Qualität darstellen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Städtebauliche Entwicklung mit Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, Nahversorgungs-Flächen und Erweiterung Roy Robson. Angrenzende Wohngebiete, Mischnutzungen sowie Versorgungs- u.a. ÖPNV-Funktion sollen nicht beeinträchtigt werden.

Das Lucia-Gelände soll zu einem hochwertigen Wohn- und Versorgungsstandort entwickelt werden.

6.2.6 Ausschlussgebiet „Südlicher Bahnhofsbereich / Am Schwalbenberg“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan 19, unbeplanter Innenbereich

Stadtteile: Schützenplatz, Kaltenmoor

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO / Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	- Gemischt und gewerblich bzw. bahngennutzte Teilbereiche zwischen Dahlenburger Landstraße, südseitig Wohnbebauung Schwalbengasse, Blümchensaal und Altenbrücker Ziegelhof	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)
Nr. 19 Urschrift bis 2. Änd. „Blümchensaal / Am Kaltenmoor“ rechtskräftig: 07.05.1973 BauNVO: 1968	- 2 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO: - beide westseitig Blümchensaal gegenüber Am Schierbrunnen, hier: Blümchensaal 1 B, 2 und 14	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1968 sind nicht-kerngebietstypische VS im überwiegend gewerblich geprägten Bereich zulässig, außerhalb sind diese nur ausnahmsweise zulässig; keine weiteren Festsetzungen

Nutzungsschwerpunkte:

Bahnhof, Parkhaus, Einzelhandel, Berufliche Bildung, Büronutzung, Dienstleistungen, gewerbliche Nutzung, Wohnen

Ausschlusskriterien:

Das Ausschlussgebiet umfasst das gesamte Bahnhofsareal und die angrenzenden Mischgebiete. „Der gewachsene Fachmarktstandort (Baby One, Futterhaus, Kik, Equiva) ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort „Am Schwalbenberg“ ausgewiesen und soll Angebote aufnehmen, die eine Bereicherung für das oberzentrale Angebot darstellen und an anderer Stelle nicht angesiedelt werden können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 sieht südlich der Fachmärkte ein Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) vor. Nördlich der Fachmärkte sind Autowerkstätten ansässig, u. a. in einem ehemaligen Autohaus. Bei einer Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros besteht hier die Gefahr weiterer Trading-Down-Effekte.

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere berufsbildende Schulen und die evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Lüneburg-Uelzen. Damit sind zahlreiche sensible Nutzungen vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.

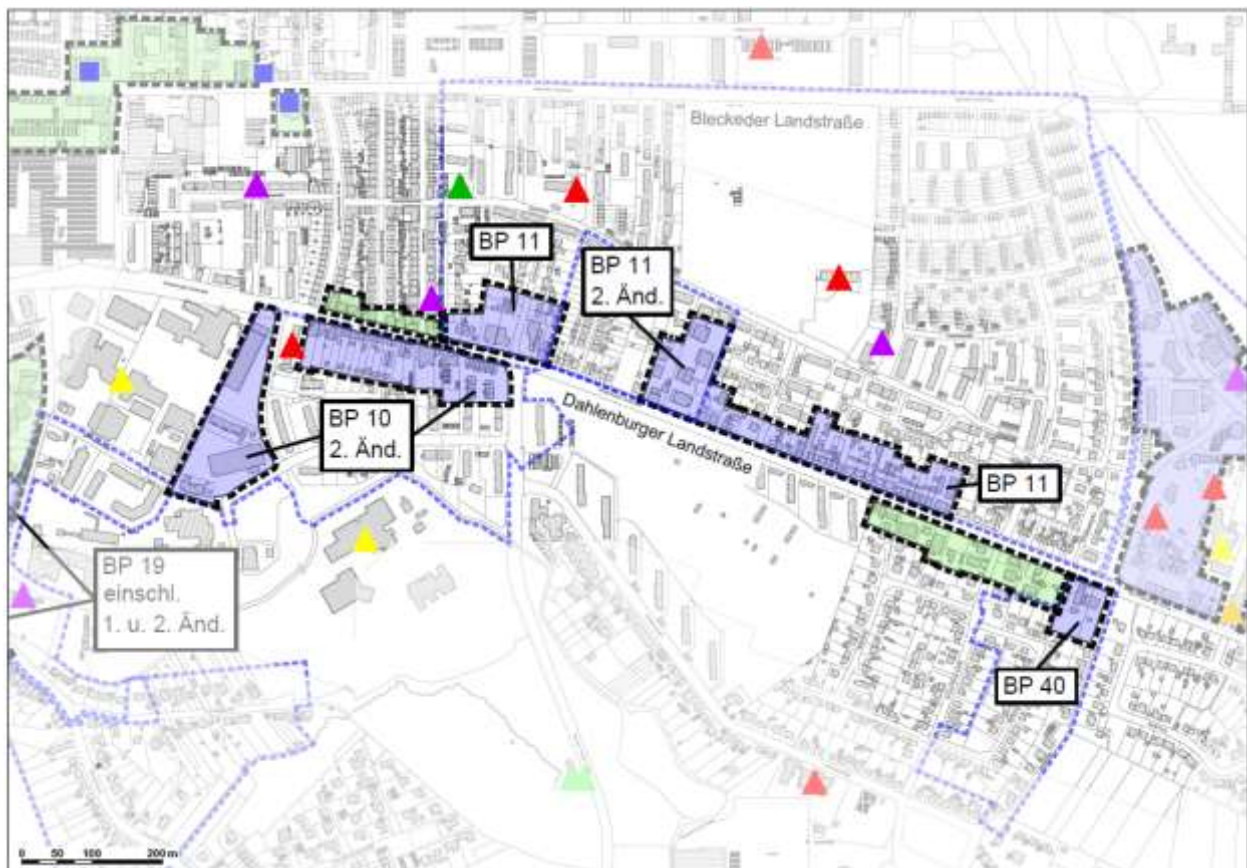
Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten und zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Nutzungskonflikten ist ein Ausschluss von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen erforderlich.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung

Standort für Fachmärkte, Bildung und nicht störendes Gewerbe, Bahnhof-Fläche.

Sensible Nutzungen und angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.7 Ausschlussgebiet „Dahlenburger Landstraße“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:

Stadtteil Neu Hagen / Schützenplatz

B-Pläne Nr. 10, 11, 40; unbeplanter Innenbereich

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 10, 2. Änd. „Am Schierbrunnen“ rechtskräftig: 01.08.1994, geltende BauNVO: 1990	- 2 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO: - westseitig Ziegelkamp und Am Schierbrunnen, hier: Ziegelkamp 2, 2a-c, 4 und Am Schierbrunnen 13 - südseitig Dahlenburger Landstraße zwischen Ziegelkamp und Theodor-Heuss-Straße, hier: Dahlenburger Landstraße 1-19T	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1990 sind nicht-kerngebietstypische VS im überwiegend gewerblich geprägten Bereich zulässig, außerhalb sind diese nur ausnahmsweise zulässig; keine weiteren Festsetzungen

Nr. 11 „Dahlenburger Landstr. / Ble- ckeder Landstr.“ rechtskräftig: 05.03.1971, BauNVO: 1968	- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO (ohne 2. Änderung): - nordseitig Dahlenburger Land- straße zwischen Fliederstraße und Ostgrenze Dahlenburger Land- straße 120, ohne Nr. 81-90, hier: Dahlenburger Landstraße 74- 80 und 91-120	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1968 sind nicht- kerngebietstypische VS, sofern sonstiger nicht wesentlich stö- render Gewerbebetrieb, zuläs- sig; keine weiteren Festsetzungen
Nr. 11, 2. Änd. „Dahlenburger LS / Bleckeder LS“ rechtskräftig: 16.09.1974, BauNVO: 1968	- Mischgebiet Wohngebiet (MI) gem. § 6 BauNVO (ohne 2. Änderung): - 2 Flurstücke an Nordseite Dahlen- burger Landstraße ggü. Vogelpark, hier: Dahlenburger Landstraße 91, 92A-C, Bachstraße 40A	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1968 sind nicht- kerngebietstypische VS, sofern sonstiger nicht wesentlich stö- render Gewerbebetrieb, zuläs- sig; keine sonst. Festsetzungen
Nr. 40 „Ehem. Panzerstraße / Waldfrieden“ rechtskräftig: 15.02.1969, BauNVO: 1968	- Mischgebiet Wohngebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: - 1 Flurstück an Südseite Dahlen- burger Landstraße ggü. Walter- Bötcher-Straße, hier: Dahlenburger Landstraße 34	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1968 sind nicht- kerngebietstypische VS, sofern sonstiger nicht wesentlich stö- render Gewerbebetrieb, zuläs- sig; keine sonst. Festsetzungen
§ 34 BauGB	2 teils mischgenutzte Bereiche: - nordseitig Dahlenburger Landstraße zwischen Marcus-Heine- mann- und Fliederstraße, hier: Dahlenburg. LS 68-72, Span- genbergstr. 64, 67, Gellersstr. 61 - südseitig Dahlenburger Landstraße zwischen Ostgrenze Dah- lenburger LS 20L-N und Westgrenze Dahlenburger Landstr. Nr. 34, hier: Dahlenburger LS 21-33, Richard-Brauer-Str. 1B u. 2	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Kiosk, Unterhaltungselektronik), Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe

Ausschlusskriterien:

Das Ausschlussgebiet umfasst das Nahversorgungszentrum mit Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern, die eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, und die östlich gelegenen Mischgebiete.

Trading-Down-Prozesse sind im Bereich des Nahversorgungszentrums bereits feststellbar, der Einzelhandelsbestand hat sich seit 2011 (6 Betriebe) etwa halbiert.

Der überwiegende Teil des Mischgebietes entlang der Dahlenburger Landstraße ist durch Wohnnutzung geprägt, auch sind vereinzelt gewerbliche Nutzungen bzw. die Gewerbefläche am Ziegelkamp ansässig.

Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu einer weiteren Verdrängung angestammter Nutzungen führen, wodurch die Angebotsvielfalt weiter zurückgehen würde. Mögliche städtebauliche und funktionale Maßnahmen zur Attraktivitätserhöhung würden durch die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte in ihrer Umsetzung gefährdet.

Eine weitere funktionale Schwächung des Zentrums wäre nicht auszuschließen.

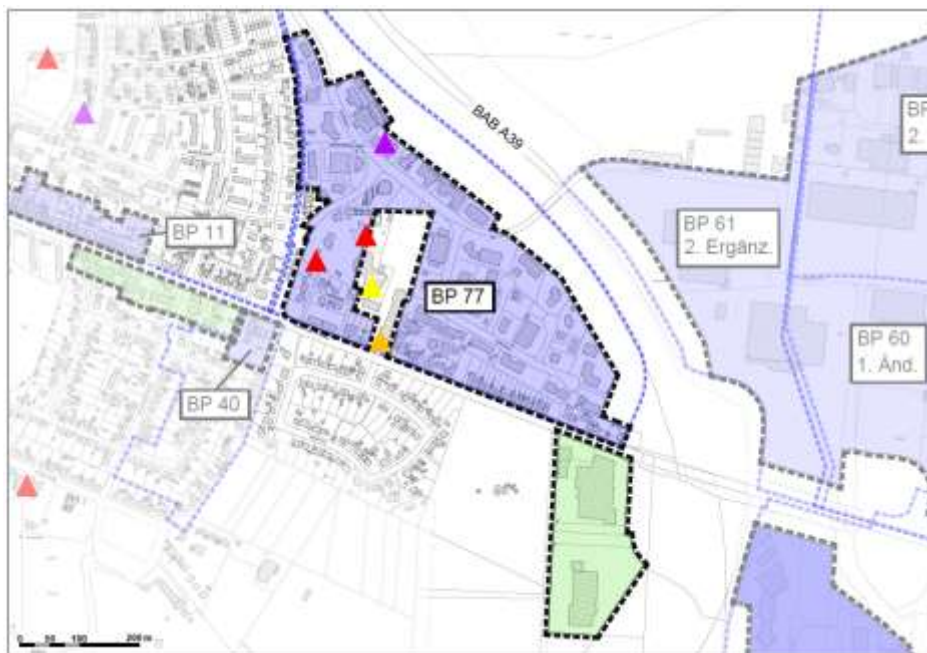
Sensible benachbarte Nutzungen wie Kitas, kirchliche Einrichtungen, der Berufsschul-Standort und das Gymnasium Johanneum würden beeinträchtigt.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Wohn-, gewerbliche und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

Die Versorgungsfunktionen der Einzelhandelsbetriebe (insb. Penny) sind zu sichern und die Versorgung des Quartiers aufrechtzuerhalten.

6.2.8 Ausschlussgebiet „Stadtkoppel“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan 77, unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Neu Hagen

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 77 „Hinter der Stadtkoppel“ rechtskräftig: 30.12.1983 geltende BauNVO: 1977	Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO: Nordseite der Dahlenburger Landstraße (Nr. 145-182) zwischen Walter-Bötcher-Straße und B 4, einschl. Akazienweg und Schulstraße (ohne Nr. 2) sowie beidseitig Stadtkoppel u. Walter-Bötcher-Straße (ohne 1A-H)	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS, sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
§ 34 BauGB	Gewerblich genutzte e orfgebietsfläche (MD) zwischen Apfelallee und Auf der Ohe bzw. und deren westlicher Verlängerung, hier: Apfelallee 1-5, In den Birken 2-8, Postweg 2-6	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte:

Bildung, Gewerbe, Büronutzung Autohandel, Busbetriebshof

Ausschlusskriterien:

Das Mischgebiet an der Stadtkoppel befindet sich zwischen der Wohnbebauung an der Dahlenburger Landstraße (im Süden), der autobahnähnlich ausgebauten B 209 (Norden, Osten) und dem Wohngebiet westlich der Walter-Bötcher-Straße. Neben gewerblichen Nutzungen sind Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen (u. a. Berufsschule IWK, Grundschule, Waldorfschule mit Kindergarten) sowie medizinische Einrichtungen (u. a. Fachärzte, Orthopädie) strukturprägend. Außerdem ist auf die freie evangelische Gemeinde Lüneburg hinzuweisen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 sieht ein Mischgebiet mit drei Nutzungszonen vor, die unterschiedliche Nutzungen zulassen bzw. ausschließen.

Der Busbetriebshof und das Autohaus befinden sich im unbeplanten Innenbereich, der einem Gewerbegebiet entspricht.

In dem Mischgebiet Stadtkoppel sind zahlreiche schutzwürdige Nutzungen wie die Waldorfschule, Kitas und eine kirchliche Einrichtung vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen. Angestammte Gewerbebetriebe würden verdrängt werden und die Ansiedlung von städtebaulich vertretbarer Gewerbebetriebe auf Grund der knappen Gewerbeflächen erschwert.

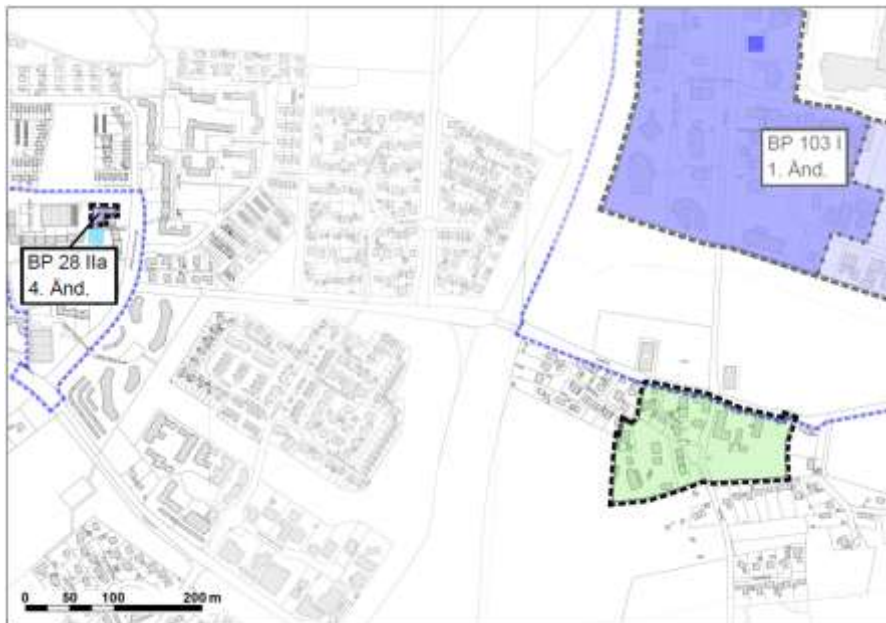
Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten ist ein Ausschluss von Spielhallen und relevante Wettvermittlungsstellen erforderlich. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde auch in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Standort für Medizin, Bildung und nicht störendes Gewerbe.

Angrenzende Wohngebiete, schutzwürdige Gemeinbedarfs- und gewerbliche Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.9 Ausschlussgebiete „Hagen“ und „Kaltenmoor“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
unbeplanter Innenbereich, B-Plan Nr. 28 2a

Stadtteil Kaltenmoor

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO, Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	- Mischgenutzter dörflicher Bereich zwischen Apfelallee und Auf der Ohe bzw. und deren westlicher Verlängerung, hier: Apfelallee 1-5, In den Birken 2-8, Postweg 2-6	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)
Nr. 28 2a, 4. Änd. „Kaltenmoor“ rechtskräftig: 23.04.1970 geltende BauNVO: 1968	- Sonderbaufläche „Läden“ gem. § 10 BauNVO: - Teilfläche im südwestl. Block-Eck-Bereich Friedrich-Gordeler- / Julius-Leber-Straße; hier: Julius-Leber-Straße 3-7	Festsetzung: Sonderbaufläche „Läden“, keine weiteren Festsetzungen. (Hinweis: In der festgesetzten Sonderbaufläche „Läden“ ist ein Wettbüro vorhanden.)

Nutzungsschwerpunkte: Wohnen

Ausschlusskriterien:

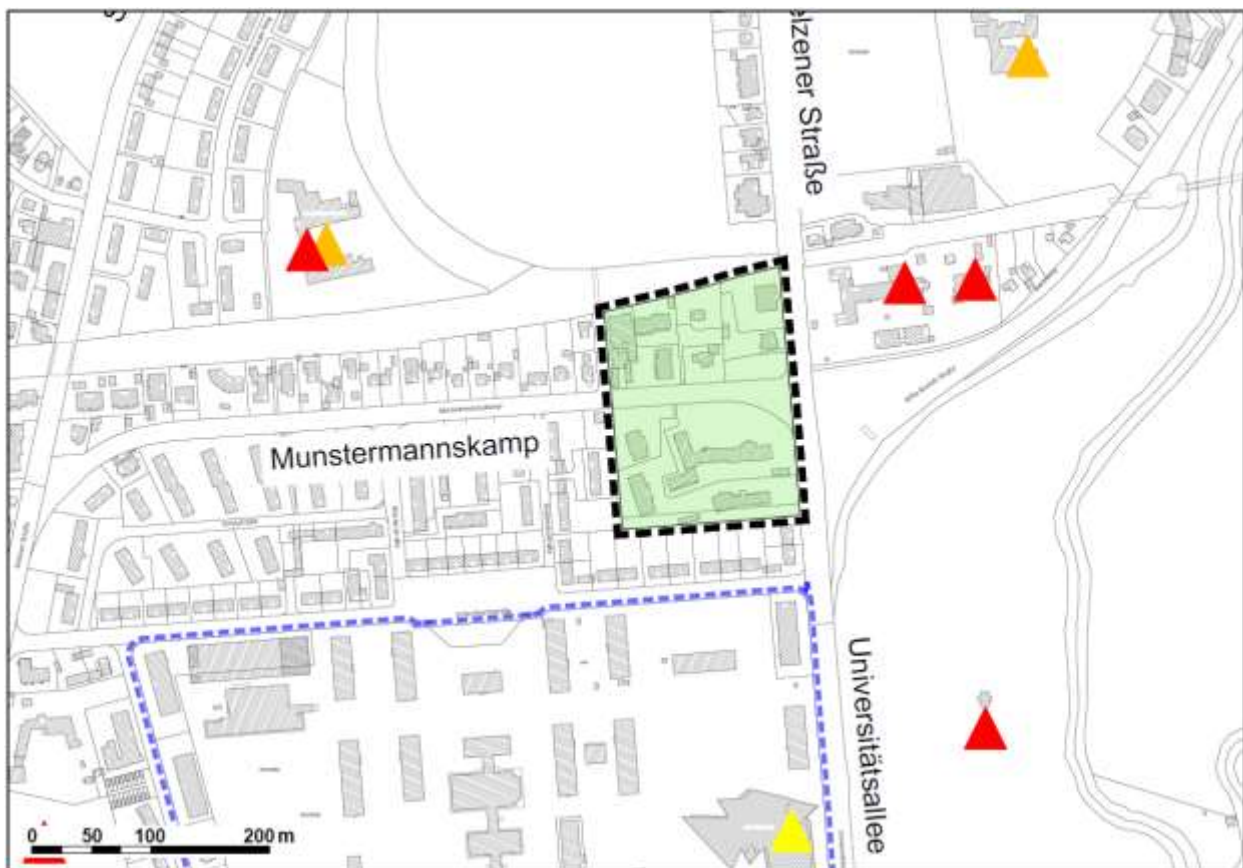
Das Ausschlussgebiet „Hagen“ umfasst das Dorf Hagen, das teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und aktuell teils nach § 34 BauGB als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde in dem dörflichen Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr zur Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen.

Das Ausschlussgebiet „Kaltenmoor“ beinhaltet einen als Sonderbaufläche „Läden“ festgesetzten Bereich im Wohngebiet Kaltenmoor, in dem sich ein Wettbüro-Standort befindet. Maßnahmen der Stadtsanierung würden hier konterkariert. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen führt in dem von städtebaulichen Nutzungskonflikten belasteten östlichen Bereich des Wohngebietes Kaltenmoor zur erheblichen Beeinträchtigung von Wohnnutzung und städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Das dörfliche Wohngebiet Hagen und das Wohnviertel Kaltenmoor sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6.2.10 Ausschlussgebiet „Munstermanns Kamp“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Bockelsberg

Bebauungsplan, Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	- 2 mischgenutzte Teilbereiche beiderseits des Munstermannskamp an der Kreuzung zur Uelzener Straße, hier: Munstermannskamp 1-3B, 6-10	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Innovations- und Gründerzentrum, Hotel

Ausschlusskriterien:

Das Innovations- und Gründungszentrum e.novum und das Best Western Hotel befinden sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 (2) BauGB, der einem Mischgebiet entspricht. Das Umfeld ist durch Wohnnutzung und universitäre Einrichtungen (u. a. Studierendenwerk) gekennzeichnet. An der Uelzener Straße befinden sich darüber hinaus zwei Kindergärten, östlich der Universitätsallee ein Wald-Kindergarten. Zwei Grundschulen (eine mit Hort) liegen im Nahbereich des Ausschlussgebietes.

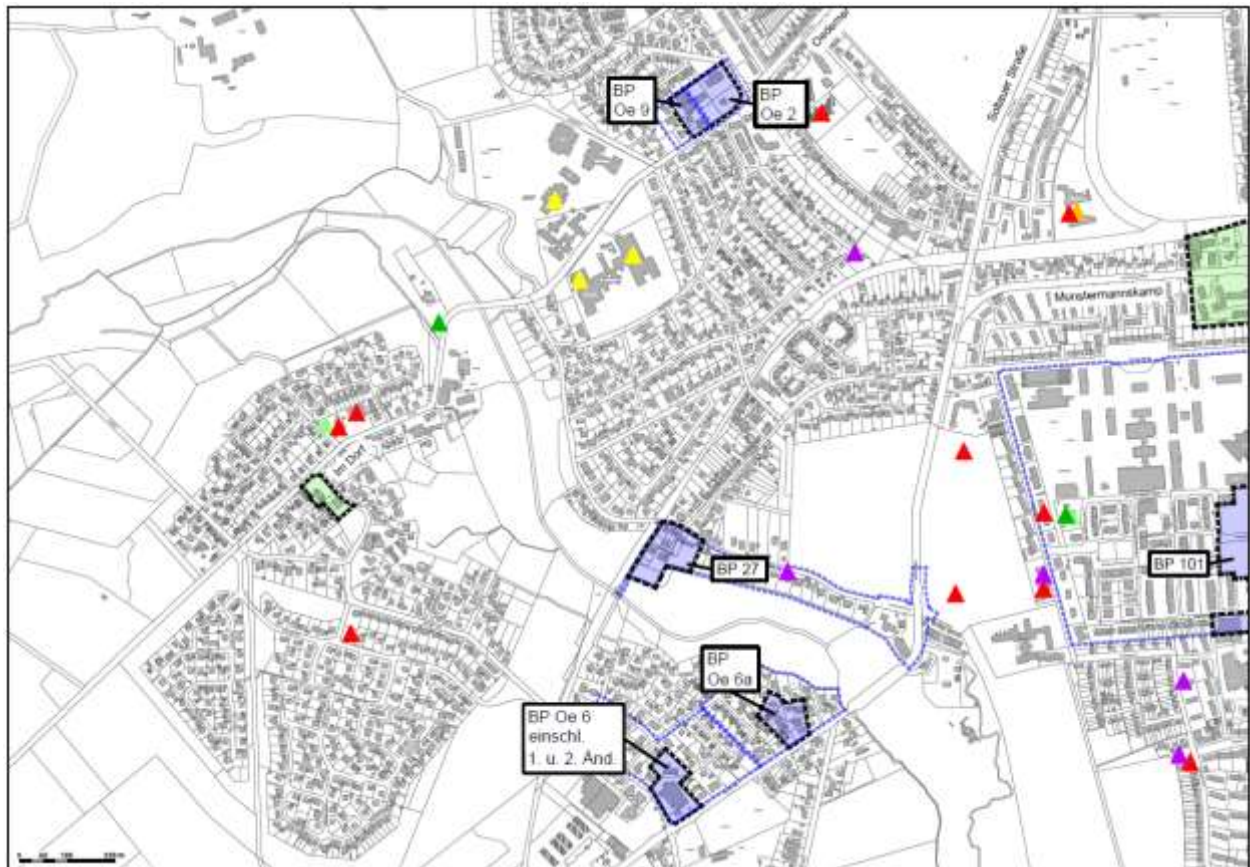
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und den angrenzenden Wohngebieten führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Standort für Wohnen und universitäre Nutzungen.

Angrenzende Wohngebiete und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.11 Ausschlussgebiete „Oedeme“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage: Stadtteile Oedeme, Bockelsberg, Rettmer
B-Pläne 27, Oedeme 2, 6; 6a; 9, unbeplanter Innenbereich

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 27 „Hasenburger Weg“ rechtskräftig: 21.07.1966 geltende BauNVO: 1962	- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: - Eckbereich Oedemer Weg / Hasenburger Weg, von Bachaue am Oedemer Weg bis Ostgrenze Hasenburger Weg 51, hier: Hasenburger Weg 43-51	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1962 sind nicht-kerngebietstypische VS, sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
Oedeme Nr. 2 „Geplante Umgehungsstraße“ rechtskräftig: 08.06.1962 BauNVO: 1962	- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: im Eckbereich Oedemer Weg / Auf dem Knieberg, hier: Oedemer Weg 61A u. 63A	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1962 sind nicht-kerngebietstypische VS, sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
Oedeme Nr. 6 einschl. 2. Änd. „Im Kamp“ rechtskräftig: 04.09.1971 BauNVO: 1968	- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: - Eckbereich Soltauer Allee / Häcklinger Weg (3 Flurstücke), hier: Soltauer Allee 24, Häcklinger Weg 45A u. 47	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS, sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen

Oedeme Nr. 6a rechtskräftig: 20.08.1981 geltende BauNVO: 1962	- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: zwischen Soltauer Allee und Wendeplatz Im Kamp, hier: Soltauer Allee 6, 6a, 8 und Im Kamp 72-78	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
Oedeme Nr. 9 „Schneide“ rechtskräftig: 26.06.1969 BauNVO: 1968	- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO im Eckbereich Oedemer Weg / Gartenweg, hier: Oedemer Weg 65/67 u. Gartenweg 2 ,4 ,6 -	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1968 sind nicht-kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
§ 34 BauGB	Mischgenutzter dörflicher Bereich südwestseitig von Am Teich zwischen Oedemer Weg und dem Dorfteich, hier: Am Teich 3 u. 5	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Wohnen, Nahversorgung, einzelne gewerbliche Nutzungen

Ausschlusskriterien:

Die Ortschaft Oedeme besteht größtenteils aus Wohngebieten sowie dem Schulzentrum Oedeme mit zahlreichen Bildungseinrichtungen (u. a. Hanseschule Oedeme, Gymnasium Oedeme, Schule am Knieberg, Schule an der Schaperdrift, Sportplatz, Sporthalle, Berufsbildende Schulen III). Sowohl hinsichtlich der Wohngebiete als auch der sensiblen Nutzungen wäre im Falle einer Ansiedlung von Spielhallen oder relevanten Wettvermittlungsstellen von erheblichen Störpotenzialen auszugehen. Im Großteil der Ortschaft sind Vergnügungsstätten durch die Wohngebietsausweisung bereits ausgeschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 sieht am Hasenburger Weg ein Mischgebiet vor, Der ursprüngliche Omnibusbetriebs-Standort ist inzwischen wohnbebaut.

Der Bebauungsplan Oedeme 6 enthält ein Mischgebiet für einen metallverarbeitenden Betrieb, der unmittelbar an das Nahversorgungszentrum Rettmer angrenzt. Auch der Bebauungsplan Oedeme 6a setzt ein Mischgebiet fest, neben einem Labor für Lebensmittel und Trinkwasser sind hier überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden. Der Bebauungsplan Oedeme 9 setzt ein weiteres Mischgebiet fest. Planerisch besonders relevant ist der Bebauungsplan Oedeme 2 aus dem Jahr 1962, der am Oedemer Weg ein Gewerbegebiet festsetzt. Hier ist ein einzelner Gewerbebetrieb ansässig, im Umfeld entstehen vermehrt neue Wohngebäude. Im näheren Umfeld sind das Schulzentrum Oedeme sowie eine Kindertherapieeinrichtung vorhanden. Sämtliche Bereiche liegen in wesentlich durch Wohnen geprägten Bereichen.

Den ruhigen Dorfkern von Oedeme prägt eine kleine unbeplante Innenbereichsfläche mit. Diese könnte analog zum benachbarten B-Plan Nr. 156, in dem Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind, als Dorfgebiet beurteilt werden.

Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde in den Wohngebieten und im Dorfgebiet Oedeme zu Nutzungskonflikten und einer Änderung des Gebietscharakters führen.

Auch zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten in den gewerblich genutzten Flächen und im Nahversorgungszentrum Rettmer ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Sicherung des Wohngebietscharakters, einzelner gewerblicher Nutzungspotentiale und der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Rettmer.

6.2.12 „Ausschlussgebiet Häcklingen“:



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
Unbeplanter Innenbereich

Ortsteil Häcklingen

Bebauungsplan, Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	Mischgenutzter dörflicher Bereich beiderseits der Ochtmisser Straße, ost- und südwestseitig Edgar-Schaub-Platz und Bernsteinstraße sowie südseitig Hinter dem Saal; hier: Ochtmisser Straße 1-7 (ungerade) sowie 8a u. 10, Brückensteig 1, 2A, Hotmannweg 3 u. 5, Bernsteinstraße 2, 4 ,4A	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Landwirtschaft, Wohnnutzung

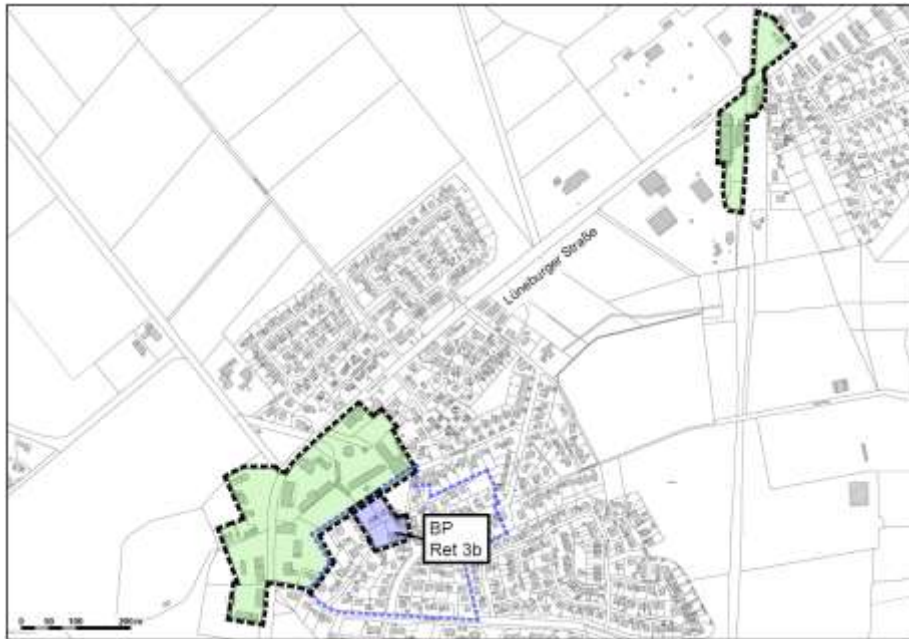
Ausschlusskriterien:

Das Ausschlussgebiet umfasst den Ortsteil Häcklingen, das teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und aktuell teils nach § 34 BauGB als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in dem dörflichen Wohnquartier zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung und der vorhandenen Grundschule mit Kita führen. Auch die westlich direkt im angrenzenden Stadtteil Rettmer befindliche Montessori-Schule mit Kita und das Stadtteilzentrum Bonhoeffer-Haus kann beeinträchtigt werden.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Das dörfliche Wohngebiet und die vorhandenen Kindergärten, Schulen und die Einrichtung der Stadtteil-Arbeit sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.13 „Ausschlussgebiet Rettmer



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan Rettmer 3b, unbeplanter Innenbereich

Ortsteil Rettmer

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Rettmer 3b „Im Süden der Osterwiesen“ rechtskräftig: 30.05.1979 BauNVO: 1977	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO westseitig Feuersteich und Klosterweg, hier: Klosterweg 17-21 (incl. 17A/B, ungerade)	Festsetzung: MI, nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten, sofern nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
§ 34 BauGB	Mischgenutzte Bereiche beiderseits der Lüneburger Straße: - westseitig zwischen Heilighenthaler Straße und Ortsausgang, hier: Lüneburger Straße 16A-22A (gerade) - ostseitig zwischen Lüneburger Straße 17/Klosterweg und Am Pilgerpfad, hier: Lüneburger Straße 19-25(ungerade), 1-5 - im Bereich Rettmer-Bahnhof, hier Lüneburger Straße 3, 5, 6	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Landwirtschaft und Wohnen sowie Gewerbe

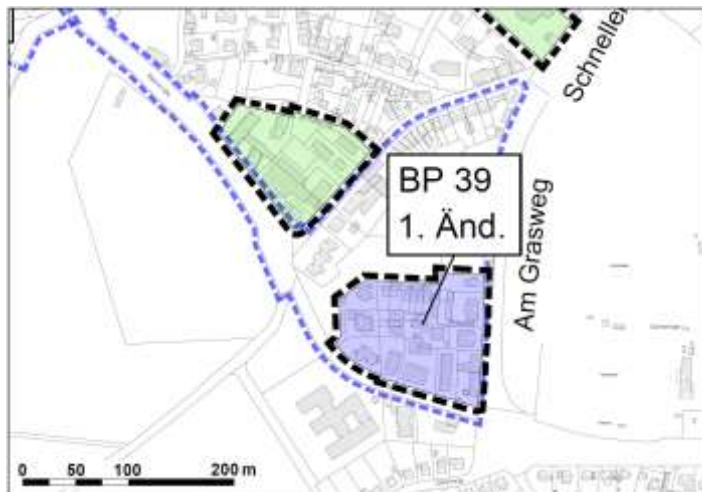
Ausschlusskriterien:

Das Ausschlussgebiet umfasst einerseits den Dorfkern von Rettmer, der aktuell teils nach § 34 BauGB als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde in dem dörflichen Wohnquartier zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung aber auch der landwirtschaftlichen Nutzung führen. Außerdem ist eine schutzwürdige gewerbliche Lage am Bahnhof Rettmer, direkt im städtebaulich sensiblen Übergangs-Bereich zwischen den Ortsteilen Oedeme und Rettmer inkludiert. Zu erwartende Trading-down-Effekte würde die vorgesehene Entwicklung des Bahnhofstankstelle Rettmer, den Kiebitz-Markt und den Bereich der Stadt-Einfahrt beeinträchtigen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Dörfliche Wohngebiete und sensible gewerbliche bzw. infrastrukturelle Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.14 Ausschlussgebiet „Jägerstraße“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan 39; Unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Weststadt

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO, Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 39, 1.Änd. „Butterwiese / Jägerstraße“ rechtskräftig: 08.10.1979 geltende BauNVO: 1977	- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: im Eckbereich Am Grasweg / Jägerstraße südlich der Grünfläche „Butterwiesen“, hier: Am Grasweg 22-30 (gerade), Birkenhof 3-25 (ungerade), Jägerstraße 2/2A -12 (gerade)	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten, sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
§ 34 BauGB	- mischgenutzter Block-Teilbereich zwischen Im Tiefen Tal, Schnellenberger Weg und Jägerstraße, hier: Schnellenberger Weg 42-46 u. Im Tiefen Tal 58-66	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Wohnen, Gewerbe

Ausschlusskriterien:

Das Mischgebiet an der Jägerstraße befindet sich an der Kreuzung mit dem Grasweg. Neben gewerblichen / handwerklichen Nutzungen (u. a. Heizungsinstallateur) ist Wohnnutzung strukturprägend. Außerdem ist auf Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Tierarztpraxis) hinzuweisen. Am Grasweg grenzt die VFL-Sportanlage Sülzwiesen an, südlich der Jägerstraße sind Büronutzung, eine Tankstelle und Kleingartenvereine zu finden.

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, die gewerbliche Nutzung konzentriert sich auf den Kreuzungsbereich Jägerstraße / Am Grasweg.

Angestammte Handwerksbetriebe würden durch Spielhallen und Wettbüros verdrängt werden.

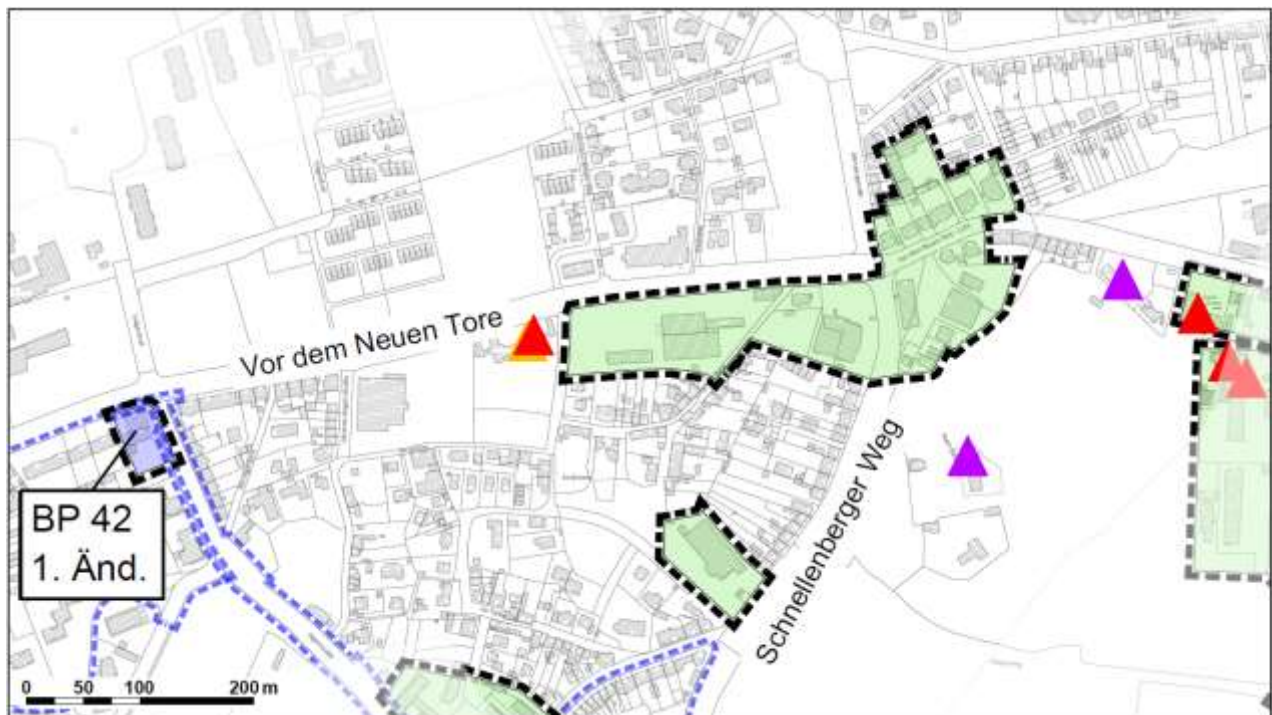
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde gegenüber vorhandenen und angrenzenden Wohnnutzungen zu Nutzungskonflikten führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Standort für Wohnen, Freizeit und nicht störendes Gewerbe

Wohngebiete und vorhandenes Gewerbe sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.15 Ausschlussgebiet „Vor dem Neuen Tore“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan 42, Unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Weststadt

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO, Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 42, 1. Änd. „Neuer Ziegelhof“ rechtskräftig: 15.09.1979 BauNVO: 1977	- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO im Eckbereich Vor dem Neuen Tore / Am Grasweg, hier: Vor dem Neuen Tore 22	Festsetzung: MI, nicht-kerngebietstypische VS, sofern nicht wesentlich störend GE-Betrieb zulässig; keine sonst. Festsetzungen
§ 34 BauGB	- 2 gewerblich-mischgenutzte Bereiche - beiderseits Vor dem Neuen Tore: nordseitig zwischen Dörnbergstraße und Schanzenweg und südseitig zwischen Im Grimm und Ostgrenze Vor dem Neuen Tore 35, hier: Vor dem Neuen Tore 1-6 (incl. 3A) und 32-35 - Einzel-Grundstück westseitig Schnellenberger Weg hier: Schnellenb Weg 21	Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Wohnen, Handel (Sack & Pack Gebraucht Möbel, Rewe, Gärtnerei Wriede, Tankstelle), Gaststätte, Grundschule, Kirchengemeinde

Ausschlusskriterien:

Das faktische Mischgebiet am Kalkberg südlich der Wohnbebauung an der Straße Vor dem Neuen Tore beherbergt einen Rewe-Supermarkt, einen Gebrauchtwarenhandel der gemeinnützigen Gesellschaft Neue Arbeit Lüneburg und die Gärtnerei Wrede. Hier besteht die Gefahr von trading-down-Effekten.

Am Schnellenberger Weg ist am Standort eines Gasthauses mit Kegelbahn ein weiteres faktisches Mischgebiet vorhanden, das in Wohnbebauung eingebettet ist.

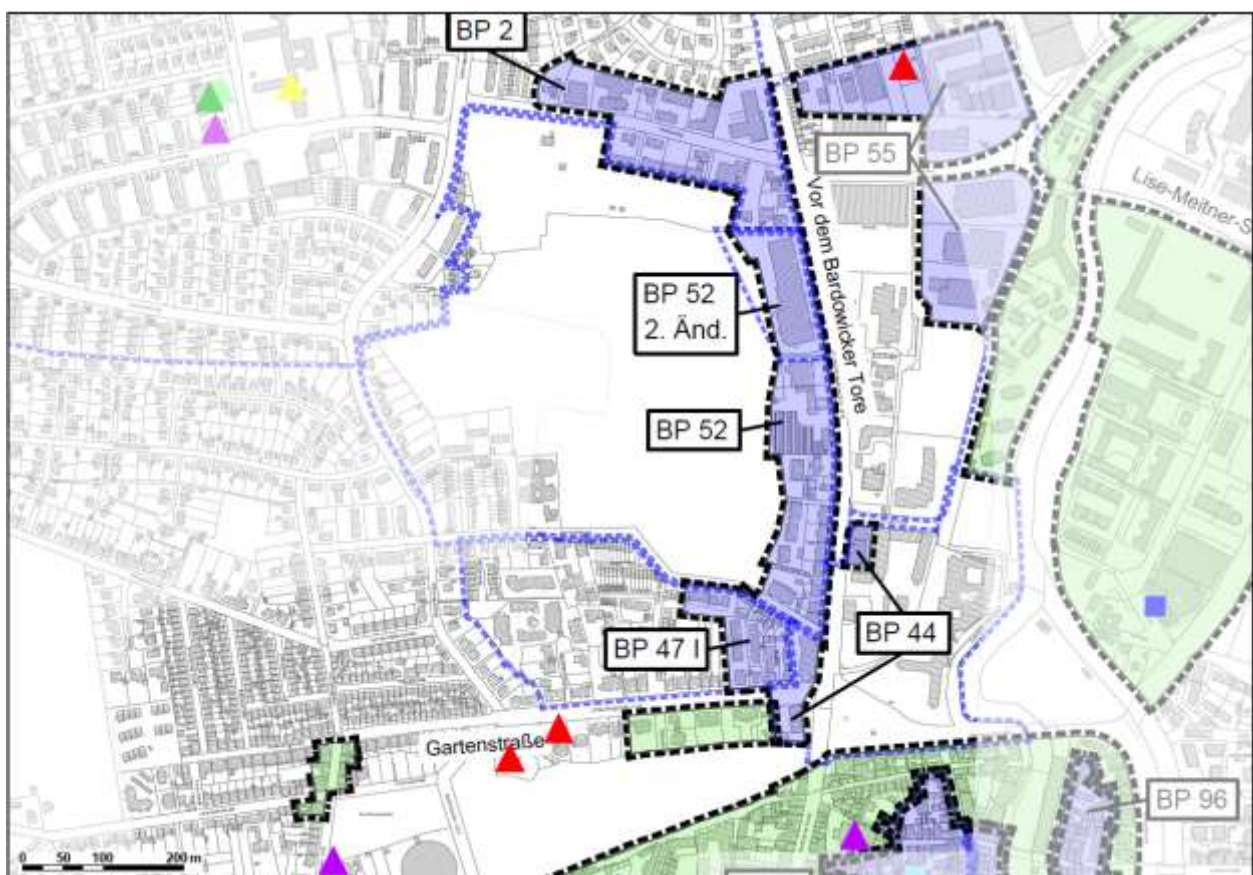
Im näheren Umfeld sind sensible Nutzungen vorhanden, darunter die Hermann-Löns-Grundschule (unmittelbar westlich) mit einem Hort und die Matthäus-Gemeinde Lüneburg (rd. 100 m südlich). Westlich der Grundschule ist eine Tankstelle in einem Mischgebiet ansässig. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in diesem Bereich zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen. Angestammte Gewerbebetriebe würden durch Spielhallen und Wettbüros verdrängt werden. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Standort für Wohnen, Bildung und nicht störendes Gewerbe

Angrenzende Wohngebiete, Gewerbeflächen und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.16 Ausschlussgebiet „Südlicher Kreideberg“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:

B-Pläne 2; 52; 44; 47/I; Unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Kreideberg

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO, Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 2 „Kreideberg / Zeltberg“ rechtskräftig: 09.10.1965, geltende BauNVO: 1962	Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO: - nordseitig Moldenweg zwischen Stettiner und Vor dem Bardowicker Tore, hier: Moldenweg 8-20 (gerade) und Vor dem Bardowicker Tore 49	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1962 sind nicht-kerngebietstypische VS, sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig;

	- südseitig Moldenweg zwischen Kleingärten und Südgrenze Vor dem Bardowicker Tore 41, hier: Moldenweg 3-11 (ungerade) und Vor dem Bardowicker Tore 41, 43, 45	keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 52, Urschrift „Grünanlage Kreideberg“ rechtskräftig: 12.05.1977, BauNVO: 1968	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: westseitig Vor dem Bardowicker Tore zwischen öffentl. Fußweg an Südgrenze Vor dem Bardowicker Tore 39 und Am Kreideberg, hier: Vor dem Bardowicker Tore 3-35 (ungerade)	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1968 sind nicht-kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 52, 2. Änd. „Grünanlage Kreideberg“ rechtskräftig: 10.05.1985, BauNVO: 1977	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: westseitig Vor dem Bardowicker Tore zwischen Südgrenze V.d. Bard. Tore 41 und öffentl. Fußweg an Südgrenze V.d. Bard. Tore 39, hier: Vor dem Bardowicker Tore 39	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 44, Urschrift „Am Bardowicker Tor“ rechtskräftig: 05.02.1980 geltende BauNVO: 1977	Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO: - westseitig Vor dem Bardowicker Tore zwischen Am Kreideberg und Gartenstraße , hier: Gartenstraße 1, 1A - westseitig Bardowicker Straße zwischen Gartenstraße und Grünanlage „Liebesgrund“, hier: Bardowicker Straße 23 - ostseitig Vor dem Bardowicker Tore im südlich der Einmündung Auf der Hude, hier: Vor dem Bardowicker Tore 4, 6	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 47 I, Urschrift „Westädt's Garten“rechtskräftig: 05.06.1973, BauNVO: 1968	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: Östlicher B-Plan-Bereich zwischen Am Kreideberg und Gartenstraße, hier: Am Kreideberg 10D-19, Gartenstraße 1, 1B-D	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS , sofern sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen.
§ 34 BauGB	Mischgenutzte Blockteilbereiche: - beiderseitig von Am Springintgut, zwischen Gartenstraße und Lauensteinstr. 1 Südgrenze- bzw. Frommestraße; hier: Gartenstraße 88, Am Springintgut 16, 18, 20, 21, 21A und Lauensteinstraße 1, 2A - südseitig Gartenstraße zwischen Garlopstraße und Westgrenze Bardowicker Straße 23, hier: Gartenstraße 108-114A, Garlopstr.1	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte:

Einzelhandel, Gewerbe und Am Springintgut: Wohnen, Gastronomie, Kiosk

Ausschlusskriterien:

Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept stuft den Sonderstandort „Vor dem Bardowicker Tore“ als gewachsene, städtebaulich dysfunktionale Entwicklung ein und empfiehlt vor dem Hintergrund der direkt angrenzenden Wasserflächen mittelfristig eine Entwicklung zu Büro- und Wohnnutzung. In der kleinteilig strukturierten Handelslage um die Fachmärkte Medimax, Biomarkt und B.O.C. sind Trading-Down- und Verdrängungseffekte zu befürchten.

Als städtebaulicher Eingangsbereich in die südlich angrenzende Altstadt der Hansestadt Lüneburg und als Teil des gründerzeitlich bebauten Stadtringes stellt die Gebiete gestaltempfindliche Bereiche dar.

Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde außerdem zu Nutzungskonflikten mit den Wohnnutzungen im Gebiet führen.

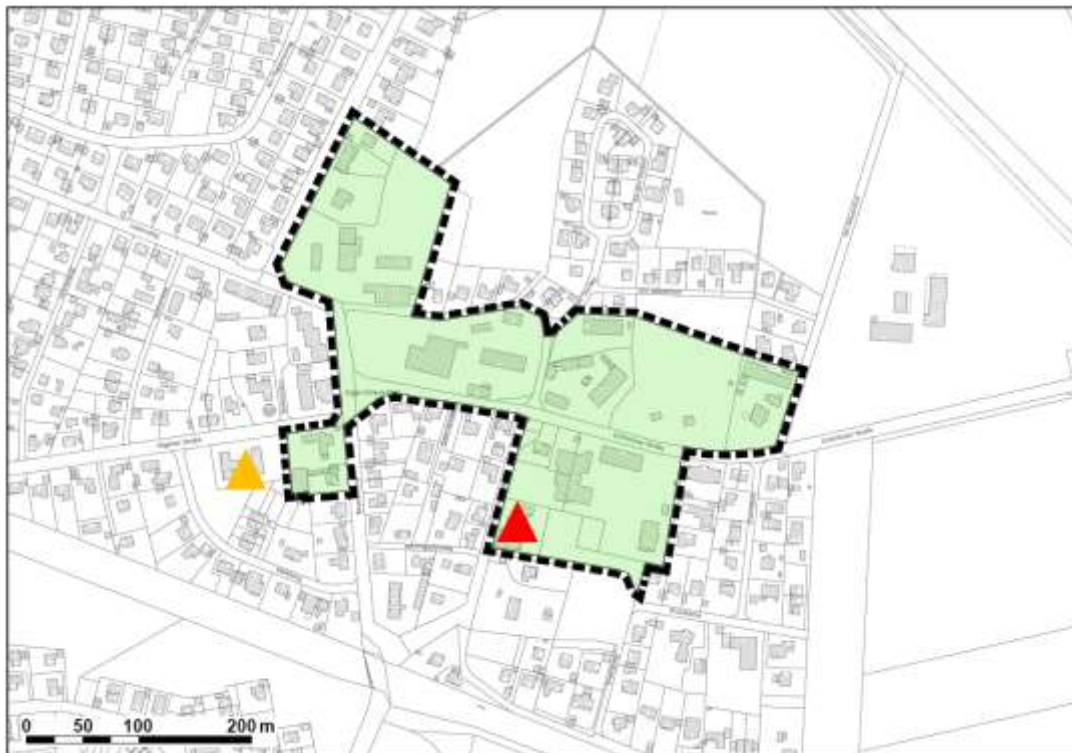
Auch das Mischgebiet an der Straße Am Springintgut ist durch Wohnnutzung mit Geschäften in Erdgeschosslage geprägt. Im Umfeld sind weitere Wohngebiete und ein Park vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Schutz gestaltempfindlicher Bereiche, Verhinderung von Trading-Down-Effekten.

Angrenzende Wohngebiete und vorhandene Wohnnutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.2.17 „Ausschlussgebiet Ochtmissen“:



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
Unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Ochtmissen

Bebauungsplan, Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	Mischgenutzter dörflicher Bereich beiderseits der Ochtmissen Straße, ost- und südwestseitig Edgar-Schaub- Platz und Bernsteinstraße sowie südsei- tig Hinter dem Saal; hier: Ochtmissen Straße 1-7 (ungerade) sowie 8a u. 10, Brückensteig 1, 2A, Hot- mannweg 3 u. 5, Bernsteinstraße 2, 4 ,4A	Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Um- gebung)

Nutzungsschwerpunkte: Landwirtschaft, soziale Einrichtungen und Wohnen

Ausschlusskriterien:

Die Ortschaft Ochtmissen verfügt über einen historischen Ortskern inkl. Grundschule, Kita und die sozialen Einrichtungen der Loewe-Stiftung mit den dazugehörigen Wohngebäuden. Sowohl hinsichtlich der Wohngebiete als auch der sensiblen Nutzungen wäre im Falle einer Ansiedlung von Spielhallen oder relevanten Wettvermittlungsstellen von erheblichen Störpotenzialen auszugehen, daher sind diese planerisch auszuschließen.

Das Ausschlussgebiet umfasst den Teilbereich des Ortsteils Ochtmissen, der nach § 34 BauGB als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist.

Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in dem dörflichen Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung und der vorhandenen sozialen Einrichtungen und Wohngruppen-Nutzungen führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Das dörfliche Wohngebiet und die vorhandenen sozialen Einrichtungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.3 Ausschlussgebiete: Gewerbegebiete

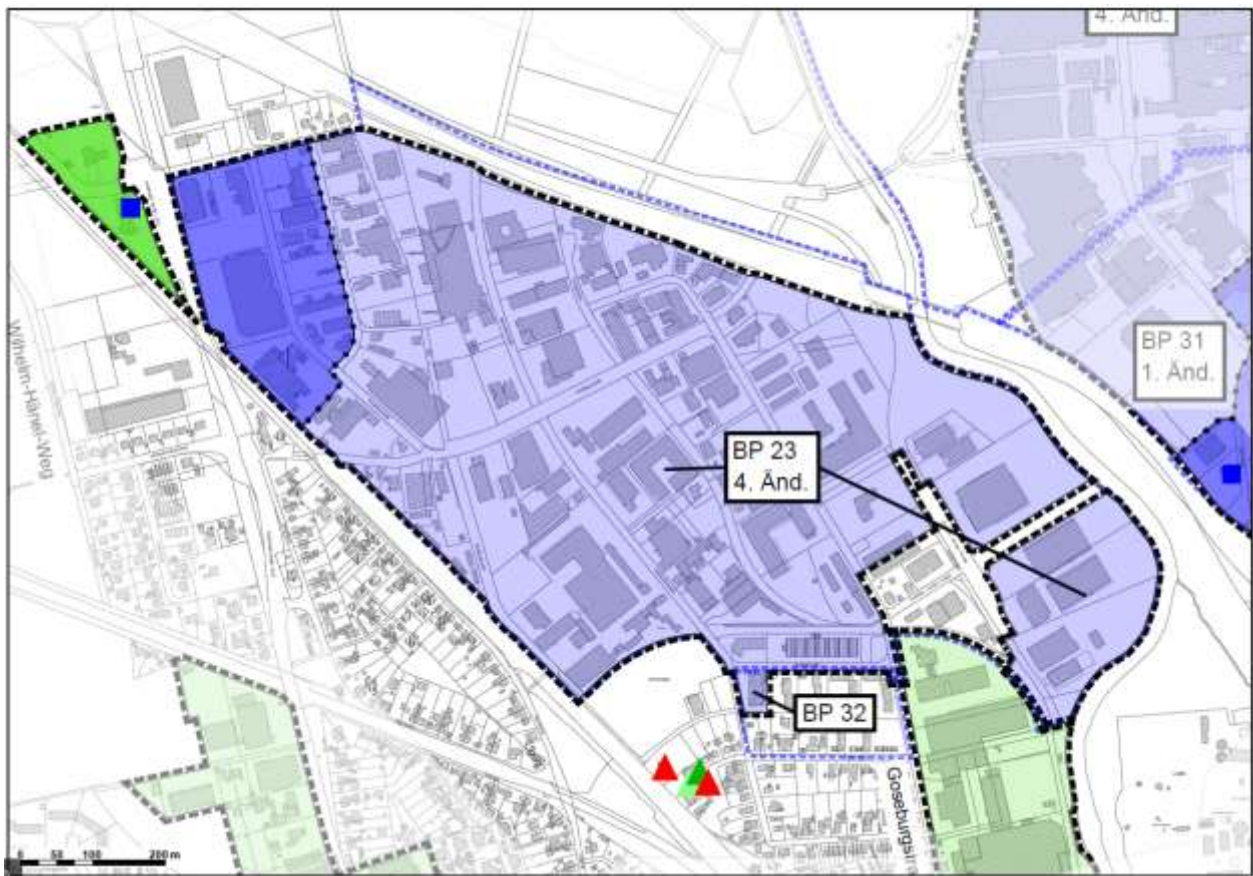
3

Die Gewerbegebiete in Lüneburg sind nutzungsstrukturell, städtebaulich, von ihrem qualitativen Besatz sowie ihrer Größe unterschiedlich ausgeprägt und übernehmen unterschiedliche Funktionen für den Arbeits- und Wirtschaftsstandort Lüneburg.

Gewerbegebiete sind u. U. geeignete Gebiete für eine stadtverträgliche Unterbringung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetrieben der Unterart „Wettannahmestellen“. Hier sind häufig weder störungsempfindliche Nutzungen lokalisiert noch sind städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten.

Dennoch können auch Gewerbegebiete als Ausschlussgebiete definiert werden. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn ein unausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht, d. h. die Nachfrage das verfügbare und aktivierbare Angebot übersteigt, sodass die wirtschaftliche Entwicklung in der Kommune beeinträchtigt wird, für bestimmte Gebiete von der Gemeinde besondere - städtebauliche oder nutzungsbezogene - Entwicklungsziele verfolgt und die Umsetzung dieser Ziele durch die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen gefährdet wird oder in einem Gewerbegebiet ein begründeter Verdacht eines Trading-Down-Prozesses besteht. Dieser ist zu erwarten, wenn z. B. über die Nachnutzung aufgegebener gewerblicher Immobilien Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen in das Gebiet drängen und damit Veränderungen auf dem Bodenmarkt auslösen, einen Nachzug vergleichbarer Nutzungen in Gang setzen und somit die Struktur von Gewerbegebieten nachhaltig verändern.

6.3.1 Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburg“



Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 23, 4. Änd. „Industriegebiet“ rechtskräftig: 15.04.1988 geltende BauNVO von 1977	Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO in 3 Bereichen: - Block zwischen Bei der Pferdehütte, Boeckler- und Bessemerstraße - südlich Boecklerstraße und nördlich von festgesetzter Fläche für Versorgungsanlagen, - Block zwischen Goebelstraße, Bessemerstraße, festgesetzter Bahnfläche und In der Marsch	Festsetzung: GE, daher kern- und nicht-kerngebietstypische VS ausnahmsweise zulässig; keine weiteren Festsetzungen
	Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNV, im übrigen Geltungsbereich des BP 23, 4. Änd., damit nordöstlich der vorbeschriebenen Blockbereiche	Festsetzung: GI, daher nur nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen
	Fläche für Versorgungsanlagen: nördlich Bahntrasse	Zulässigkeit: Versorgungsanlagen, teils schon befreit für Stp.
Nr. 32 „Breite Wiese / Ibus“ rechtskräftig: 21.07.1966, BauNVO: 1962	Mischgebiet Eck-Flurstück Moorweide / Goebelstraße: Grundstück Moorweide 12.	Festsetzung: MI, daher nicht-kerngebietstypische VS als sonstige Gewerbebetriebe zulässig; keine weiteren Festsetzungen

Nutzungsschwerpunkte:

Gewerbe, Groß- und Einzelhandel, Handwerk, Industrie

Ausschlusskriterien / Begründung:

Dieses Ausschlussgebiet befindet sich zwischen dem älteren Gewerbegebiets-Bereich an der Goseburgstraße und dem Einzelhandels-Sonderstandort Goseburg.

Das Gewerbegebiet stellt Flächen für kleinere und mittelgroße Gewerbebetriebe bereit.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würden kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verdrängt werden, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.

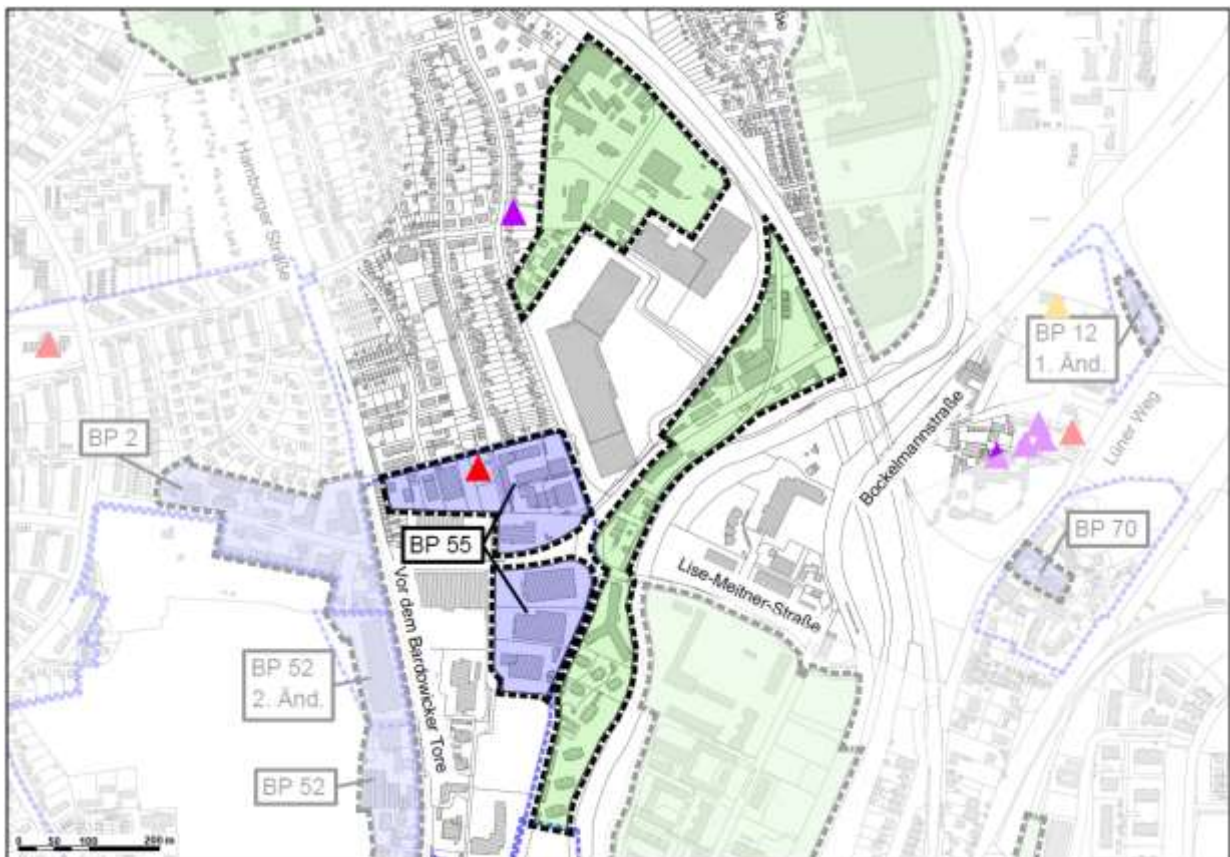
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu einer Beeinträchtigung der flächenintensiven Industriebetriebe führen, die auf große, zusammenhängende Flächen angewiesen sind, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde. Aber auch angestammte Gewerbebetriebe Handwerksbetriebe würden durch Spielhallen und Wettbüros verdrängt werden. Trading-down-Effekte wären nicht auszuschließen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Der Standort für Einzelhandel, Handwerk und produzierendes Gewerbe ist vor Flächen-Verknappung und Trading-down-Prozessen zu schützen.

Sicherung des Gebietscharakters als Gewerbe- und Industriegebiet.

6.3.2 Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Am Alten Eisenwerk“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:

B-Plan Nr. 55; unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Goseburg-Zeltberg

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO / oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 55 „Hude“ rechtskräftig: 14.06.1977 geltende BauNVO von 1968	- Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO, in 2 Bereichen: - Nördlicher Bereich des Blocks zwischen Auf dem Schmaarkamp, Bardowicker Wasserweg, Am Alten Eisenwerk und Nordgrenze der Franz-Anker-Straße, der Hude, festgesetzter Gemeinbedarfsfläche „Kerngebiet“ und Am Alten Eisenwerk, hier: Auf dem Schmaarkamp 1c (östl. Flurstück) - 21, - Block zwischen Auf der Hude, festgesetzter Gemeinbedarfsfläche „Kerngebiet“ und Am Alten Eisenwerk, hier: A.A.Eisenwerk 6, 8 u. 19.	Festsetzung: GE, daher nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig; keine weiteren Festsetzungen
	- Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Heizwerk	Zulässigkeit: Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Heizwerk (Befreiung für Gewerbebetrieb)

§ 34 BauGB	2 gemischt oder gewerblich genutzte Bereiche: - beiderseits Arenskule; hier: Bardowicker Wasserweg 17, Ahrenskuhle 1, 3, 3 a-c, 7, 9, 8, 8a, 10, 10a - beiderseits Auf der Hude zwischen B-Plan 44 bzw. 126, 1. Ä. und der Haupt-Bahntrasse; hier: Auf der Hude 60, 70-88 u. 81-87	Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)
-------------------	--	--

Nutzungsschwerpunkte: Einzelhandel, Kleingewerbe, Kfz-Werkstätten

Ausschlusskriterien:

Der Kernbereich des Sonderstandorts „Am Alten Eisenwerk“ (BPlan 126, u. a. Hornbach, Möbel Boss) weist bereits einen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf. Im Geltungsbereich des BPlans 55 (südwestlicher Bereich, u. a. Aldi, Lidl, Kaufland, Rossmann) ist dies nicht der Fall.

Nördlich liegt an der Arenskule ein kleinteiliges Gewerbegebiet (unbeplanter Innenbereich) an, entlang der Straße „Auf der Hude“ ist eine Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen und einem Sex-Shop zu finden (unbeplanter Innenbereich). Insbesondere in diesem Bereich besteht die Gefahr der Verstärkung der bereits bestehenden Trading- Down-Effekte. Südlich befinden sich ein Seniorenheim und von gewerblichen Nutzungen und Großparkplätzen umgebene Mischgebiets-Wohnnutzungen.

Der südwestliche Bereich (B-Plan 55) ist Teil des Sonderstandortes für großflächigen Einzelhandel. Spielhallen und relevante Wettvermittlungsstellen würden hier zu einer negativen Beeinflussung des Gebietscharakters und zu einem Absinken des Niveaus der Handelslage führen.

Das Gewerbegebiet an der Arenskule grenzt in nördliche Richtung direkt an Wohngebiet an und dienen der Unterbringung kleinerer Gewerbetriebe. Eine Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde vorhandene Trading-down-Prozesse verstärken und zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen.

Auch in der Gemengelage „Auf der Hude“ sind bereits Trading-Down-Prozesse erkennbar, durch Spielhallen und Wettbüros würde der Gebietscharakter weiter negativ beeinflusst werden.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Der Standort für Einzelhandel, Handwerk und produzierendes Gewerbe ist vor Flächen-Verknappung und Trading-down-Prozessen zu schützen.

Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.3.3 Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburgstraße“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Goseburg-Zeltberg

Bebauungsplan, Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	gewerblich genutzter Bereich zwischen Goseburgstraße, Ilmenau und Flächen des B-Plan 23; hier: Goseburg- straße 1-43 (ungerade Hs.-Nr.)	Zulässigkeit gemäß § 34 BauBG (Einfügen in die nähere Um- gebung)

Nutzungsschwerpunkte: Industrie, Gewerbe, Einzelhandel

Ausschlusskriterien:

Der Süden des Ausschlussgebietes weist mit einem Zulieferer für die Automobilindustrie, einer Getränkeabfüllanlage und einem Großbetrieb für Industrietechnik überwiegend den Charakter eines Industriegebietes auf. Vergnügungsstätten sind hier allgemein nicht zulässig.

Der nördliche Bereich des Ausschlussgebietes ist durch Möbelhandel, Self-Storage und Logistik geprägt und entspricht eher einem Gewerbegebiet. Wohnnutzungen schließen westlich unmittelbar an.

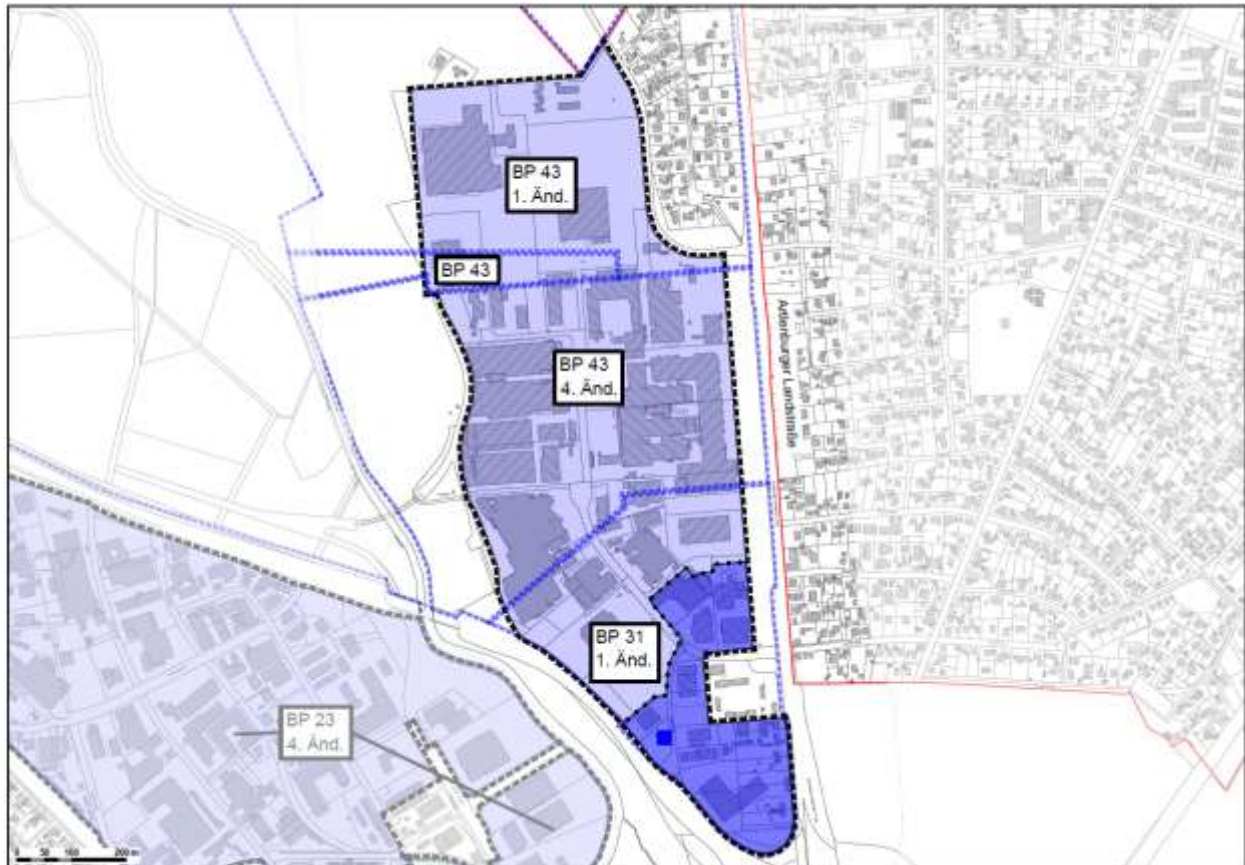
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Der Standort für Einzelhandel, Handwerk und produzierendes Gewerbe ist vor Flächen-Verknappung und Trading-down-Prozessen zu schützen.

Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.3.4 „Gewerbegebiet Lüner Heide/Vrestorfer Weg“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage: B-Pläne 31, 43

Stadtteil: Lüne-Moorfeld

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 31, 1. Änd. „Industrie- und Gewerbegebiet Lüner Heide“, rechtskräftig: 26.09.1972, BauNVO von 1968	Gemeinbedarfsfläche „Schlachthof“ und Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO beiderseits Lüner Rennbahn: - westseitig Lüner Heide 2 und Straße Lüner Heide, hier: Lüner Rennbahn 1-9, - ostseitig: nördlich des festgesetzten Stichstraße zu Lüner Rennbahn 6 b; hier: Lüner Rennbahn 10,12,14.	Zur für obsolet erklärten Festsetzung Gemeinbedarfsfläche „Schlachthof“ und den GE-Festsetzungen: Nicht-kerngebietstypische VS sind zulässig. keine weiteren Festsetzungen
Nr. 43, 1. Änd. „Vrestorfer Heide“, (nördl. BP-Teil) rechtskr.: 06.11.71 BauNVO: 1968	Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 BauNVO, gesamte festgesetzte Baugebietsflächen westlich des Vrestorfer Weges; hier: Vrestorfer Weg 1, 3, 3a-d und Lüner Rennbahn 22 A	Nicht-kerngebietstypische VS sind zulässig, keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 43, 4. Änd. „Vrestorfer Heide“ (südlicher B-Plan-Teil), rechtskr.: 05.02.80 BauNVO: 1977	Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 BauNVO, gesamte festgesetzte Baugebietsflächen beiderseits Lüner Rennbahn; hier: linksseitig Lüner Rennbahn 9,11,13 und rechtsseitig Hs.-Nr. 16-28	Nicht-kerngebietstypische VS sind zulässig, keine weiteren Festsetzungen.

Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe, Industrie, Handwerk

Ausschlusskriterien:

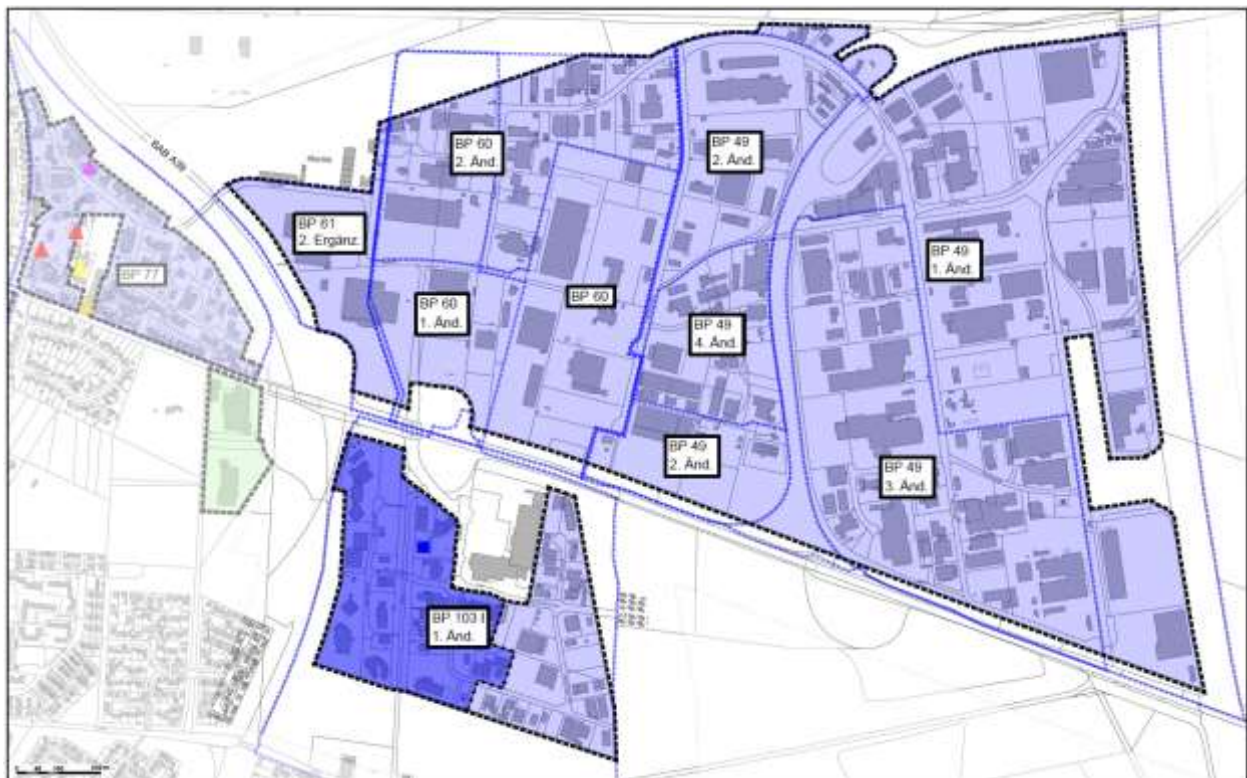
Das Gewerbegebiet Lüner Heide an der Lüner Rennbahn beherbergt insbesondere großflächige Industrieunternehmen aus der Automobilindustrie und der Lebensmittelverarbeitung. Ursprünglich ist der Norden des Gebietes für Betriebe mit Gleisanschluss vorbehalten gewesen. Dieser Bereich weist flächenintensive Industriebetriebe auf und hält zusammenhängende, großflächige Grundstücke vor.

Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu einer Beeinträchtigung der flächenintensiven Industriebetriebe führen, die auf große, zusammenhängende Flächen angewiesen sind, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Der Standort für produzierendes Gewerbe ist vor Flächen-Verknappung und Trading-down-Prozessen zu schützen. Sicherung des Gebietscharakters als Industriegebiet.

6.3.5 Ausschlussgebiet „Gewerbegebiete Hafen und Bilmer Berg“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Pläne 49, 60, 61, 103/I

Stadtteil Neu-Hagen

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 49, 1. Änd. „Bilmer Strauch“ rechtskräftig: 11.01.1973 geltende BauNVO: 1968	Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO, in 1 Bereich (ohne 2., 3. u. 4. Änderung): - Block zwischen Otto-Brenner-Straße, Panzerstraße, L 221, Elbe-Seitenkanal, B 216 und Gebrüder-Heyn-Straße	Festsetzung: GI, nach BauNVO 1968 sind nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen

	Sondergebiet „Hafen“ gem. § 10 BauNVO nördlich Kurt-Höboldstraße und südlich Otto-Brenner-Straße 11	Festsetzung: SO „Hafen“, keine konkretere Zweckbestimmung; keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 49, 2. Änd. „Bilmer Strauch“ rechtskräftig: 12.09.1976 geltende BauNVO: 1968	Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO, in 1 Bereich (ohne 3. Änderung): - Block zwischen Otto-Brenner-Straße, Panzerstraße, L 221, B 216 und Gebrüder-Heyn-Straße	Festsetzung: GI, nach BauNVO 1968 sind nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen
	Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ nördlich Kurt-Höboldstraße und südlich Otto-Brenner-Straße 11	Versorgungsfläche „Umspannwerk“, keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 49, 3. Änd. „Bilmer Strauch“ rechtskräftig: 10.07.1986 geltende BauNVO von 1977	Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO, in 2 Bereichen: - Block zwischen B 216, L 221, Hohenhorststraße und Otto-Brenner-Straße, südlich Kurt-Höboldstraße; - Block zwischen Otto-Brenner-Straße und Kurt-Höboldstraße.	Festsetzung: GI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen.
	Sondergebiet „Hafen“ gem. § 10 BauNVO nördlich Kurt-Höboldstraße und südlich Otto-Brenner-Straße 11	Festsetzung: SO „Hafen“, keine konkretere Zweckbestimmung; keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 49, 4. Änd. „Bilmer Strauch“ rechtskräftig: 16.10.1989 BauNVO: 1977	Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO, in 1 Bereich: - Block zwischen L 221, Gebrüder-Heyn-Straße und Hohenhorststraße	Festsetzung: GI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 60 Urschrift „Ehem. Flugplatz“ rechtskräftig: 03.11.1980 BauNVO: 1977	Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO, in 1 Bereich (ohne 1. Änderung): - Blöcke zwischen Flugplatz, Zeppelinstraße, Gebrüder-Heyn-Straße, B 216, Lilienthalstraße und (erneut) Zeppelinstraße, einschl. Ostteil des Grundstücks Lilienthalstraße 1	Festsetzung: GI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 60 , 1. Änd. „Ehem. Flugplatz“ rechtskräftig: 10.05.1985 geltende BauNVO: 1977	Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO, in (ohne folgende GE-Flächen) : - Blöcke zwischen Zeppelinstraße, Westteil des Grundstücks Zeppelinstraße 22, B 216 und Lilienthalstraße	Festsetzung: G: nach BauNVO 1977: Nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen
	Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 BauNVO, - Ostteil Grundstück Lilienthalstraße 1	Festsetzung GE nach BauNVO 1977: Nicht-kerngebietstypische VS sind zulässig, keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 60 , 2. Änd. „Ehem. Flugplatz“ rechtskräftig: 10.04.2025 geltende BauNVO: 19907	Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO, (ohne folgende GE-Flächen) : - Blöcke zwischen Flugplatz, Zeppelinstraße, Gebrüder-Heyn-Straße, Nord- und Westgrenze Zeppelinstraße 22a und (erneut) Zeppelinstraße.	Festsetzung: G: nach BauNVO 1977: Nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen

	- Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 BauNVO: - Westteil Zeppelinstraße 19 und Grundstücksteile südwestl des Wendplatzes der Max-Jenne-Straße	Festsetzung GE nach BauNVO 1977: Nicht-kerngebietstypische VS sind zulässig, keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 61 , 2. Ergänzung „Ehem. Flugplatz“ rechtskräftig: 10.04.2025 BauNVO: 1990	- Gewerbegebiete (GE) gem. § 9 BauNVO, - in 1 Bereich: - Blockbereich südwestlich Zeppelinstraße, südlich der Flugplatzgebäude, - zentral im B-Plan-Geltungsbereich	Festsetzung GE nach BauNVO 1990: Kern- und Nicht-kerngebietstypische VS sind ausnahmsweise zulässig, keine weiteren Festsetzungen.
Nr. 103 I, 1. Änd. „Gewerbegebiet Hagen / Bilmer Berg“ rechtskräftig: 12.12.2002 BauNVO: 1990	- Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO, in 2 Bereichen: - beiderseits Georg-Leppien-Straße - beiderseits des östlichen Bereichs der Friedrich-Penseler-Straße, hier: Friedrich-Penseler-Straße 15, 17, 22-46, August-Wellenkamp-Straße 23 u. 27	Festsetzung: GE nach BauNVO 1990: Kern- und Nicht-kerngebietstypische VS sind ausnahmsweise zulässig, keine weiteren Festsetzungen.

Nutzungsschwerpunkte:

Gewerbe, Handwerk

Ausschlusskriterien:

Der Bereich nördlich der Bundesstraße liegt zwischen dem Industriegebiet und dem Flugplatz, hier sind insbesondere Logistikunternehmen ansässig.

Der Bereich südöstlich des Sonderstandortes Bilmer Berg (u. a. Bauhaus, familia; Vergnügungsstättenausschluss) ist v. a. durch produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe geprägt und weist noch einige wenige freie Gewerbegrundstücke auf.

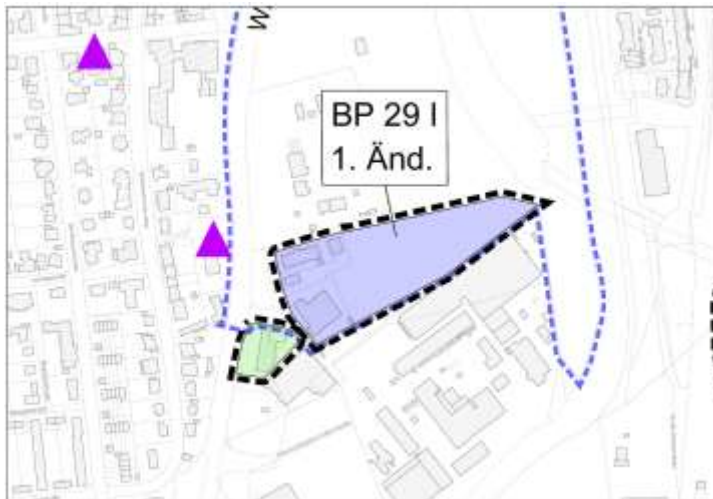
Durch die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würden kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verdrängt werden, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.

Der Bereich Otto-Brenner-Straße ist durch Industrie- und Hafennutzung geprägt. Zum Erhalt des Gebietscharakters sollten in der GE-Fläche (derzeit MAN Truck & Bus) Spielhallen und relevante Wettvermittlungsstellen ausgeschlossen werden.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Der Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe ist vor Flächen-Verknappung und Trading-down-Prozessen zu schützen, der Gebietscharakter ist zu sichern.

6.3.6 Ausschlussgebiet „An der Roten Bleiche“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan 29/1; unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Rotes Feld

Bebauungsplan, Rechtsk., BauNVO oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 29 I, 1. Änd. „Südanbindung Kaltenmoor / Mittlerer Stadtring“ rechtskräftig: 30.07.1982 geltende BauNVO: 1977	Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO, in 1 Bereich: - Mittlerer und östlicher Teilbereich zwischen Friedrich-Ebert-Brücke und An der Roten Bleiche	Festsetzung: GE; nach BauNVO 1977 nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen
	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, - Westlicher Teilbereich, direkt ostseitig v. An der Roten Bleiche	Festsetzung: MI; nach BauNVO 1977 nicht-kerngebietstypische VS als sonstige Gewerbebetriebe zulässig; keine weiteren Festsetzungen.
§ 34 BauGB	gewerblich genutzter Bereich zwischen An der Roten Bleiche und Willy-Brandt-Straße, hier: An der Roten Bleiche 7, 7a	Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Reifendienst, Reha-Werkstatt, Physiotherapie, Kleingärten

Ausschlusskriterien:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29/1 sieht ein Mischgebiet vor, in der 1. Änderung wurde Kleingartenfläche als Gewerbegebiet überplant, aber bislang nicht verwirklicht. Der Vergölst-Reifendienst befindet sich zwischen dem Lidl- Discounter und der Reha-Werkstatt im unbeplanten Innenbereich.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich das Werksgelände von H.B. Fuller, Wohnnutzungen, Kleingärten sowie die Neuapostolische Kirche Lüneburg und der Campus Rotes Feld der Leuphana Universität. Nördlich grenzt außerdem ein Wasserwerk an.

Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde im Bereich der sensiblen Nutzungen zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Trading-down-Effekte und Gewerbeflächenverknappung sind zu erwarten.

Angrenzende Wohngebiete und zu schützende Nutzungen sind nicht zu beeinträchtigen.

6.3.7 Ausschlussgebiet „Pirolweg“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Wilschenbruch

Bebauungsplan, oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	- gewerblich genutzter Bereich zwischen Dannenberger Bahngleisen und Haupt-Bahngleisen beiderseits des Pirolweges.	Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung), z.Zt. nach § 34 (2) BauGB entspr. § 8 BauNVO kern- und nicht-kerngebietstypische VS sind ausnahmsweise zulässig

Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe

Ausschlusskriterien:

Das Gewerbegebiet am Pirolweg liegt nördlich des zusammenhängenden Wohngebietes im Stadtteil Wilschenbruch, hier ist ein größerer Einzel-Betrieb ansässig.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde eine Weiterentwicklung dieses gewerblich genutzten Bereichs behindert werden. Trading-down-Effekte könnten die Folge sein.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Der Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe ist vor Flächen-Verknappung und Trading-down-Prozessen zu schützen. Der gestalterisch einheitliche Gebietscharakter im Hauptzufahrts-Bereich zum Wohngebiet Wilschenbruch ist erhalten.

6.3.8 Ausschlussgebiet „Christian-Lindemann-Straße“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Bockelsberg

Bebauungsplan, Oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	- gewerblich genutzter Bereich zwischen Uelzener Straße und Bernhard-Riemann-Straße, beiderseits der Christian-Lindemann-Straße, hier: Uelzener Straße 120 (LVA) und Bernhard-Riemann-Straße 30 (Seniorenheim)	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Bürostandort, Altenheim

Ausschlusskriterien:

Der Standort einer privaten Krankenversicherung befindet sich im unbeplanten Innenbereich und weist den Charakter eines Gewerbegebietes auf. Nördlich schließt die Senioreneinrichtung „Posener Altenheim“ an.

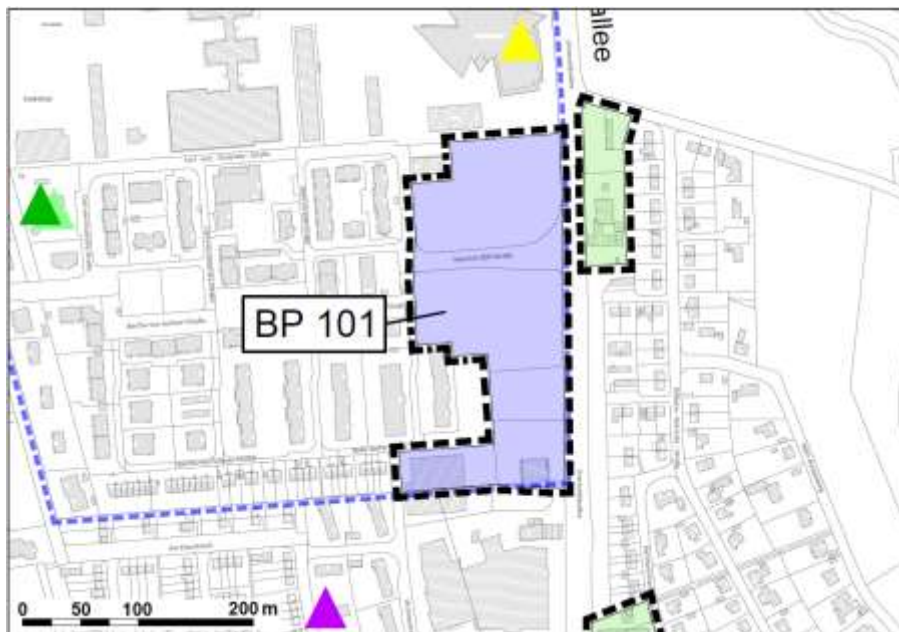
Im unmittelbaren Umfeld befindet sich das Nahversorgungszentrum „Uelzener Straße“, in der Gaußstraße ist die Kreuzkirchengemeinde mit angeschlossener Kindertagesstätte ansässig.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen sind Nutzungskonflikte mit den sensiblen Nutzungen und Trading-Down-Effekte, auch im benachbarten Nahversorgungszentrum, zu erwarten.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Vorhandene und angrenzende Dienstleistungsbetriebe sowie schutzwürdige Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden.

6.3.9 Ausschlussgebiet „Universitätsallee“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
B-Plan 101, unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Bockelsberg

Bebauungsplan, Rechtskraft, geltende BauNVO:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
Nr. 101 „Hochschulen Scharnhorststraße“ rechtskräftig: 11.09.1995, BauNVO: 1990	Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO: westlich Universitätsallee bzw. Uelzener Straße beiderseits Heinrich-Böll-Straße	Festsetzung: GE, nach BauNVO 1990 sind kern- und nicht-kerngebietstypische VS ausnahmsweise zulässig; keine sonst. Festsetzungen.
§ 34 BauGB	Teils gewerblich genutzter Bereich im Eckbereich Universitätsallee / Düvelsbrooker Weg, hier: Universitätsallee 4 und nördlich angrenzendes z.Zt. unbebautes Grundstück	Zulässigkeit. gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)

Nutzungsschwerpunkte: Nahversorgung, Gewerbe, Wohnen, ungenutzt.

Ausschlusskriterien:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 sieht zwischen der Leuphana-Universität (Norden) und dem Nahversorgungszentrum „Uelzener Straße“ (Süden) ein Gewerbegebiet vor. Die Flächen liegen derzeit brach. Westlich schließt verdichtetes Wohngebiet an.

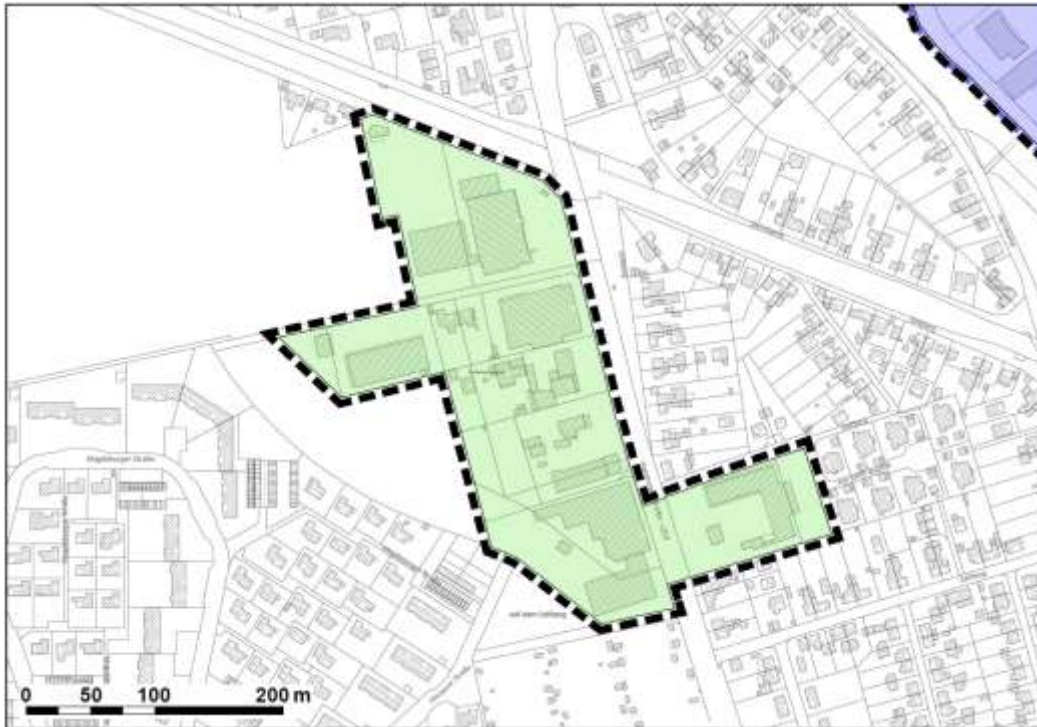
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und zu Trading-Down-Effekten im Nahversorgungszentrum führen. Die unbebauten Flächen stellen Potenzialflächen für weitere Wohn- und Bildungseinrichtungen und – wegen des direkt angrenzenden Audi-Max- und weiterer Uni-Gebäude – einen gestaltempfindlichen Bereich dar.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Standort für Wohnen, Bildung, Nahversorgung und nicht störendes Gewerbe.

Der Standort ist vor Flächen-Verknappung und Trading-down-Prozessen zu schützen. Die benachbarte Universitäts- und die Wohnnutzung sind nicht zu beeinträchtigen.

6.3.10 Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Hamburger Straße“



Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:
unbeplanter Innenbereich

Stadtteil Ochtmissen/Kreideberg

Bebauungsplan, oder § 34 BauGB:	BP 190-Festsetzungs-betroffene Baugebiete mit Lagebeschreibung:	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß geltender BauNVO:
§ 34 BauGB	2 gewerblich genutzte Bereiche: - westseitig der Hamburger Straße südlich Kossenweg bzw. ehem. Buchholzer Bahntrasse und nördlich Stichweg in Richtung Dessauer Straße /Kleingärten, hier: Hamburger Straße 1-19 - ostseitig der Hamburger Straße, südlich Straße 'Zeltberg', ostseitig von Am Alten Bauhof, hier: Hamburger Straße 8	Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung), z.Zt. nach § 34 (2) BauGB entspr. § 8 BauNVO kern- und nicht-kerngebietstypische VS ausnahmsweise zulässig.

Nutzungsschwerpunkte: Autohandel, Kfz-Werkstätten

Ausschlusskriterien:

Diese kleine Gemengelage, die Züge eines Gewerbegebietes aufweist und von Wohnnutzung umschlossen ist, befindet sich an der nördlichen Haupteinfallsstraße von der Autobahn A 39 in Richtung der Lüneburger Altstadt.

Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten zu Nutzungskonflikten führen.

In dem Gewerbegebiet / Gemengelage selbst sind durch die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen eine Verstärkung der bereits erkennbaren Trading-Down-Prozesse und eine negative Änderung des Gebietscharakters zu erwarten. Gewerbe-flächen-Verknappung ist vorzubeugen. Als städtebaulicher Eingangsbereich in die Hanse-stadt Lüneburg ist die Hamburger Straße ein gestaltempfindlicher Bereich.

Allgemeine Entwicklungsziele / Bewertung:

Schutz vor Trading-down-Prozessen und vor Störungen der benachbarten Wohnnutzung.

7. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet dieses einfachen Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 603,2 Hektar (ha) auf.

Die Geltungsbereichs-Flächen dieses Bebauungsplans (hell- und dunkelgrüne Darstellung in der Planzeichnung), die im planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden, bebauten Innenbereich liegen, betragen davon circa 179,3 ha, während die Geltungsbereichs-Flächen dieses Bebauungsplans, die zur Änderung oder Ergänzung vorhandener verbindlicher Bebauungspläne führen (hell- und dunkelblaue Darstellung), circa 424,9 ha betragen.

Die Flächen mit vorgesehener Zulässigkeit von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen betragen davon wiederum 6,3 ha im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB, dunkelgrüne Darstellung) und 31,8 ha in rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB, dunkelblaue Darstellung).

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 190 Kosten für den Verwaltungsaufwand der Verfahrensabwicklung und die Planung.

9. Gutachten als Anlage

- Spielhallenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2022.

Das Spielhallenkonzept wurde als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

Lüneburg, den



Spielhallenkonzept für die Hansestadt Lüneburg

Auftraggeber: Hansestadt Lüneburg

Projektleitung: Dipl.-Ing. Florian Komossa
Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott

Hamburg, am 19.05.2022

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Städten und Gemeinden wird das Recht eingeräumt, das Gutachten im Rahmen von Bauleitverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung zu verwenden und zu veröffentlichen.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 – 30 99 77 78 - 0
Telefax: 040 – 30 99 77 78 - 9
E-Mail: florian.komossa@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Aktuell sind in Lüneburg zahlreiche Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art, insbesondere Spielhallen sowie Wettbüros, an diversen Standorten ansässig, woraus sich unterschiedliche städtebauliche Konfliktpotenziale ergeben. Vor diesem Hintergrund wurde ein gesamtstädtisches Konzept für Lüneburg erarbeitet, welches als **Grundlage zur räumlichen Steuerung der Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet dient**. Dieses Konzept für Spielhallen und Wettbüros erhält vereinfachend den Titel „Spielhallenkonzept“, gilt aber gleichzeitig auch zur Regelung von Wettbüros. Darauf aufbauend können konkrete Anfragen rechtssicher bewertet und Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden.

Insgesamt standen der GMA für die Erstellung der Untersuchung Daten, Karten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, der Hansestadt Lüneburg sowie interne Daten der GMA zur Verfügung. Die Daten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Gewissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen in der Hansestadt Lüneburg. Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 19.05.2022
KOF-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung	7
1. Definitionen	7
1.1 Definition Vergnügungsstätte	7
1.2 Betriebsformen und Unterarten von Vergnügungsstätten	7
2. Städtebauliche Bedeutung von Vergnügungsstätten	8
2.1 Städtebauliche Störpotenziale	8
2.2 Trading-Down-Effekte	9
III. Rechtliche Grundlagen	11
1. Relevante Verordnungen und Gesetze	11
2. Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten	14
2.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte	14
2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	15
2.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	17
2.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen	17
3. Gestaltungssatzung der Hansestadt Lüneburg	19
IV. Situationsanalyse der Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg	22
1. Spielhallen	22
2. Wettbüros	27
V. Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet	31
1. Innenstadt	31
2. Nahversorgungszentren	37
3. Wohn- und Mischgebiete in den Stadtteilen und Ortschaften	39
4. Gewerbegebiete	42
5. Sonstige Nutzungen	44
VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Spielhallen und Wettbüros	45

1.	Planungsrechtliche Situation	45
2.	Räumliche Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg	47
2.1	Eignungsgebiete	49
2.2	Ausschlussgebiete	55
2.2.1	Innenstadt Lüneburg	55
2.2.2	Nahversorgungszentren	57
2.2.3	Wohngebiete in der Kernstadt und den Stadtteilen	57
2.2.4	Mischgebiete	59
2.2.5	Gewerbegebiete	76
VII.	Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen	88

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Aktuell sind in Lüneburg zahlreiche Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art, insbesondere Spielhallen sowie Wettbüros, an diversen Standorten ansässig, woraus sich unterschiedliche städtebauliche Konfliktpotenziale ergeben. Grundsätzlich können Städte und Gemeinden bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe Vergnügungsstätten beschränken. Solche Festsetzungen in Bebauungsplänen müssen sich jedoch auf ein **schlüssiges Konzept** stützen, das eine Überprüfung des Nutzungsausschlusses auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit erlaubt.

Bedarf zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen besteht insbesondere in der historischen Innenstadt, für die größtenteils keine Bebauungspläne vorliegen und eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB erfolgt. In den zentralen Bereichen der Innenstadt sind auch kerngebiets-typische Nutzungen vorhanden, ein Großteil der Lüneburger Spielhallen hat sich im Innenstadtbereich angesiedelt¹. Die Lüneburger Innenstadt ist jedoch zudem stark durch Wohnnutzung sowie kirchliche, soziale und Bildungsnutzungen geprägt, die teilweise ein erhebliches Konfliktpotenzial im Kontext mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, aufweisen.

Auch in Gewerbe- und Mischgebieten haben sich an verkehrsorientierten Standorten, insbesondere an Autobahnzu- und -abfahrten bzw. an Autobahnzubringern Spielhallen im Zusammenhang mit Tankstellen und Schnellgastronomie angesiedelt. In einzelnen Bereichen sind keine Konflikte mit gewerblichen Nutzungen erkennbar, sodass Spielhallen und Wettbüros zugelassen werden können, an anderen Standorten stehen Vergnügungsstätten den städtebaulichen Zielsetzungen entgegen. Für diese Bereiche sind Eignungs- und Ausschlussgebiete zu formulieren und zu begründen.

¹ Nicht Gegenstand der Ausarbeitung ist es vereinbarungsgemäß, Sexshops / Erotikhäuser in dieser Ausarbeitung mit zu betrachten. Auf die Analyse und die Betrachtung der Effekte / Konfliktpotenziale wurde daher verzichtet.

II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung

1. Definitionen

1.1 Definition Vergnügungsstätte

Der Begriff „**Vergnügungsstätte**“ wird rechtlich – abhängig vom Kontext – unterschiedlich definiert: Im städtebaulichen Sinn umfasst er einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Baurechtlich wird eine Vergnügungsstätte als eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht.² Es handelt sich damit um gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlichen Ausprägungen unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Gesellschaftstriebes einer Freizeitunterhaltung mit dem Ziel der Entspannung und Zerstreuung widmen.³

Damit unterscheiden sich Vergnügungsstätten wesentlich von anderen Gewerbe- und Freizeitbetrieben bei denen beispielsweise das Angebot von Speisen und Getränken (Gastronomie), bzw. die körperliche (z. B. Fitnesscenter) oder kulturelle (Kleinkunst/Kabarett) Entwicklung im Vordergrund stehen. Gleiches gilt auch für Veranstaltungsorte, die das gesellschaftliche Miteinander fördern (z. B. Stadthalle). All diese Einrichtungen gelten nicht als Vergnügungsstätten. Das gilt unabhängig davon, ob es sich um ein kommerzielles Angebot handelt oder nicht.⁴ Entscheidend für die Abgrenzung gegenüber der Vergnügungsstätte im baulichen Sinne ist somit die Art und der Zweck der Unterhaltung und nicht die kommerzielle Orientierung des Betriebs.

1.2 Betriebsformen und Unterarten von Vergnügungsstätten

Die Erfahrung zeigt, dass die Abgrenzung von Vergnügungsstätten nicht immer eindeutig ist und ggf. vom konkreten Betreiberkonzept abhängt. Dabei zeigt sich, dass Betriebsformen die allgemein als Vergnügungsstätte verstanden werden, planungsrechtlich nicht als solche gelten.

In der Praxis handelt es sich bei vielen Betrieben um Mischformen, d. h. eine Zuordnung als Vergnügungsstätte ist nicht ohne weiteres möglich. Anhaltspunkte bietet u. a. der jeweilige Hauptzweck der Einrichtung, also steht beispielsweise der Ausschank von Getränken oder das Automatenspiel im Vordergrund. Weiterhin können der Anteil einzelner Nutzungen an den Räumlichkeiten (Gastronomie zu Unterhaltungsbereich) oder die Regelmäßigkeit von Veranstaltungen, z. B. von Tanzbetrieb, zur Bewertung herangezogen werden.

² Vgl. Bielenberg in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 4 a BauNVO, Rn. 58, 2000.

³ Vgl. Fickert/Fieseler in Kommentar, 12. Aufl., § 4 a BauNVO, Rn. 22, 2014.

⁴ Vgl. Ziegler in Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4 a, Rn 56.

Nachfolgend werden die konzeptrelevanten Betriebsformen genauer beschrieben und auf mögliche Störpotenziale hingewiesen:

■ Spielhallen

Bei Spielhallen handelt es sich um Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Angebot an verschiedenartigen Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeit sowie ohne Gewinnmöglichkeit, oft ergänzt durch nicht automatisierte Geschicklichkeitsspiele (Billard, Dart), vorgehalten wird. Dabei kann es sich bei entsprechender Ausstattung auch um Schankwirtschaften handeln.⁵

■ Wettbüros

Wettbüros sind Vergnügungsstätten. Als Wettbüro gilt ein Betrieb, sobald dieser über eine steuerbare (Live-) Wettquotenanzeige verfügt. Die Bereitstellung von Aufenthaltsmöglichkeiten oder eine zusätzliche kommerzielle Unterhaltung der Besucher ist zwar häufig, für die Einstufung als Vergnügungsstätte aber nicht entscheidend.⁶ Somit können Wettbüros unter den o.g. Bedingungen ggf. auch der Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienen. Reine Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden, bei denen nur die Abgabe der Wetten bzw. die Einlösung von Gewinnen möglich ist und kein begleitendes freizeitorientiertes Angebot (z. B. gastronomisches Angebot, TV-Geräte) zur Verfügung stehen, zählen nicht zu Vergnügungsstätten.

2. Städtebauliche Bedeutung von Vergnügungsstätten

2.1 Städtebauliche Störpotenziale

Durch Vergnügungsstätten induzierte städtebauliche Störpotenziale sind ein wesentliches Argument der Steuerung. Deshalb werden nachfolgend die wichtigsten Störpotenziale aufgeführt und einzelnen Betriebsformen zugeordnet. Störpotenziale bzw. ihr Auftreten können zur Abwertung des Standortumfeldes führen oder in abgeschwächter Form als Indikator für Trading-Down-Effekte herangezogen werden, sie sind jedoch nicht mit diesen gleichzusetzen.

⁵ Gemäß § 3 Abs. 1 SpielV dürfen in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen höchstens zwei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden. Sofern diese Grenze eingehalten wird, gelten diese Betriebe nicht als Vergnügungsstätten und werden nicht konzeptionell erfasst. **Bei einer Aufstellung von mehr als zwei Geräten ist hingegen von einer Spielhalle auszugehen.** Der baurechtliche Begriff einer Spielhalle ist nicht mit dem gewerberechtlichen Begriff gleichzusetzen. So ist **gewerberechtlich** von einer Spielhalle auszugehen, wenn diese räumlich dem optischen Eindruck nach abgrenz- und abschließbar ist. Laut § 3 Abs. 2 SpielV darf eine Spielhalle max. 12 Spielgeräte aufstellen jedoch höchstens ein Spielgerät mit Gewinnmöglichkeit je 12 m². Eine gewerberechtliche Spielhalle muss somit bei maximaler Ausstattung mit Spielgeräten mindestens 144 m² Grundfläche aufweisen. Der **baurechtliche** Begriff kann mehrere gewerberechtlich eigenständige Spielhallen als eine Einheit umfassen. Dazu muss u. a. dem Benutzer der Gesamtkomplex als eine Einheit erscheinen (u. a. gemeinsamer Eingangsbereich, einheitliche Betriebsbezeichnung und -werbung).

⁶ vgl. VGH Baden-Württemberg mit seinem Beschluss vom 18.09.2018, 3 S 778/18.

Städtebauliche Störpotenziale treten i.d.R. in Form von Lärmemissionen und einer störenden Optik des Betriebs bzw. der Außenwerbung auf. Im Detail handelt es sich um folgende Problemstellungen:

- Lärm durch die An- und Abfahrt von Besuchern. Dieser wird v. a. nachts als besonders störend wahrgenommen.
- Lärm durch Besucher, die sich vor oder im Umfeld des Betriebs aufhalten. Gerade in Innenstädten oder Ortskernen mit einem hohen Wohnanteil problematisch. Abhängig vom Betrieb und der Zielgruppe kann es auch zu Vandalismus oder Verunreinigung des Standortumfeldes durch alkoholisierte Besucher kommen.
- Optische Beeinträchtigung durch auffällige und als störend empfundene Außenwerbung (z. B. blinkende Leuchtreklame).
- Optische Beeinträchtigung durch minderwertige oder unpassende Gestaltung des Betriebs. Diese kann durch fehlende Schaufenstergestaltung, eine optische Abschottung nach Außen oder eine ortsuntypische Gestaltung (betrifft v. a. historische Ortskerne) störend wirken.

Da Störpotenziale sich nach Art der Vergnügungsstätte unterscheiden und verschieden stark zum Tragen kommen, ordnet Tabelle 1 diese einzelnen Betriebsformen zu. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Situation vor Ort sind die Störpotenziale ggf. unterschiedlich einzuordnen, sodass im Zweifel eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist.

Tabelle 1: Störpotenziale einzelner Betriebsformen von Vergnügungsstätten

Betriebsform	Lärm			Optische Beeinträchtigung	
	An- und Abfahrtsverkehr	Besucher / Kunden	Veranstaltung	Außenwerbung	Gestaltung
Spielhalle	XX	X		XX	X
Wettbüro	X	X		X	X
Diskotheek	XX	XX	XX	X	X
Billard-/ Bowlingcenter	X	X		X	
Nachbars mit Sexdarbietung		X		XX	X
Varietés/Striptease-Lokal		X		X	
Sexshops mit Videokabinen				X	X
Swingerclubs	X				
Eventhallen	XX	X	X		

XX = starkes Störpotenzial vorhanden, X = grundsätzlich Störpotenzial vorhanden

Quelle: Empirische Ergebnisse, GMA-Zusammenstellung 2022

2.2 Trading-Down-Effekte

Städtebauliche Folgen von Vergnügungsstätten (ggf. durch eine räumliche Konzentration), sog. Trading-Down-Effekte wie ein Imageverlust des Standortumfeldes, ein Absinken des Mietniveaus

oder Nutzungskonflikte sind als Folgewirkungen von Störpotenzialen zu verstehen. Beispiele hierfür sind:

- /// Nachlassen der städtebaulichen Qualität des Standortumfeldes durch Beeinträchtigungen in Form von Lärmemissionen und Verschmutzung (durch Besucher der Vergnügungsstätten).
- /// Verdrängung von angestammten Nutzungen zu Lasten der Angebotsvielfalt, v. a. im Einzelhandel. Es kommt zu Qualitätsverlusten des Angebots. Höherwertige Einzelhandelsbetriebe oder Dienstleister werden durch günstige Anbieter (z. B. Sonderpostenmärkte, Bekleidungsdiscounter) ersetzt. Im Gastronomiebereich kommt es zu einer Häufung von Schnellimbissen oder anderen qualitativ minderwertigen Angeboten (z. B. Shisha-Bars).
- /// Häufung von Vergnügungsstätten, die zu einer Änderung des Gebietscharakters führen können. Wohnnutzungen werden verdrängt oder gestört. Es kommt zu Konflikten mit Anwohnern und öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, Senioreneinrichtungen oder Kirchen.
- /// Nutzungskonflikte und Flächenverknappung in Gewerbegebieten. Gerade kleinere und mittlere Betriebe (v. a. Handwerk) können sich das durch Vergnügungsstättenbetreiber aufgerufene Preisniveau nicht leisten.

Inwiefern diese Effekte eine städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten erlauben bzw. ermöglichen wird in Kapitel III.2.3 näher erläutert.

III. Rechtliche Grundlagen

1. Relevante Verordnungen und Gesetze

In der Praxis sind mehrere Rechtsgrundlagen für die Beurteilung von Vergnügungsstätten relevant. So ist zwischen gewerberechtlichen Verordnungen und Gesetzen und der Baunutzungsverordnung bzw. dem Baugesetzbuch zu unterscheiden:

Tabelle 2: Verordnungen und Gesetze im Genehmigungsverfahren

Verordnung / Gesetz	Anwendungsbereich
Gewerbeordnung (GewO)	Gilt nach § 33 i für den Betrieb von Spielhallen und nach § 33 c für die Aufstellung von Spielgeräten. Betriebe sexuellen Charakters bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis nach § 33a GewO, während einzelhandelsorientierte Betriebe (z. B. Sexshops) ausgenommen sind.
Spielverordnung (SpielV)	Macht Vorgaben über den Betrieb bzw. die Inbetriebnahme von Spielhallen und beschränkt z. B. die Anzahl der aufgestellten Spielgeräte sowie die Mindestfläche pro Gerät. Ferner wird die Mindestspieldauer festgelegt.
Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV)	Die einzelnen Bundesländer haben aufbauend auf dem GlüSTV eigene Ausführungsgesetze formuliert. Diese fallen unterschiedlich umfangreich aus. Für die Genehmigung bzw. den Betrieb von Vergnügungsstätten relevant ist dabei v. a. die sog. Abstandsregelung. Diese wird ja nach Bundesland unterschiedlich weit gefasst und legt den Mindestabstand zwischen Spielhallen fest. ⁷ Am 01. Juli 2021 ist der GlüStV 2021 in Kraft getreten.

GMA-Zusammenstellung 2021

Am 01. Juli 2021 ist der Glücksspielstaatsvertrag 2021 in Kraft getreten. Die Novellierung soll v. a. online-Glücksspiele über Lizenzen legalisieren und strengere Regeln für den online-Spielerschutz einführen, darunter Einsatzlimits und eine Sperrdatei für gefährdete Spieler.

Wenn der Staatsvertrag auch schwerpunktmäßig die Bedingungen für die Zulassung privater Wettanbieter regelt, so enthält er auch wesentliche Veränderungen für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen. Hier sind v. a. die folgenden Regelungen von Bedeutung:

- /// Spielhallen bedürfen zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag. Diese Genehmigung ist zu befristen.
- /// Zwischen Spielhallen ist ein Mindestabstand einzuhalten.
- /// Mehrfachspielhallen sind nicht (mehr) zulässig.⁸
- /// Die Bundesländer können im Rahmen gesetzlicher Regelungen die Befristung von Genehmigungen für Spielhallen regeln, Mindestabstände zwischen Spielhallen festlegen und die Höchstzahl von Spielhallen in einer Gemeinde definieren.

⁷ Mindestabstand in Bremen: 250 m; NRW: 350 m; Berlin / Rheinland-Pfalz / Baden-Württemberg: 500 m.

⁸ „Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen“ (§ 25 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag 2021). Das Niedersächsische Spielhallengesetz enthält eine Übergangsregelung für Mehrfachspielhallen, die am 01. Januar 2020 bestanden haben, diese Erlaubnisse sind bis längstens zum 31. Dezember 2025 zu befristen (§ 18 Abs. 4 NSpielhG).

Die Gesetzgebungskompetenz für Glücksspiel liegt bei den Ländern. Das Land Niedersachsen hat am 26.01.2022 die bisherigen Regelungen (u. a. § 10 NGLüSpG) im **Niedersächsischen Spielhallengesetz (NSpielhG)** zusammengefasst. Geregelt werden folgende Tatbestände:

- Die Zuständigkeit für **Erlaubnisse nach § 24 Abs. 1 Glücksspielstaatsvertrag** wird bestimmt.
- Es wird ein **Mindestabstand von 100 m zwischen Spielhallen**, gemessen an der kürzesten Verbindung zwischen Spielhallen (Luftlinie), festgelegt.
- Die Gemeinden werden ermächtigt, bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse für ihr Gebiet oder Teile davon **durch Verordnung einen geringeren Mindestabstand von mindestens 50 m oder einen größeren Mindestabstand von bis zu 500 m** festlegen zu können.
- Das **Auswahlverfahren zur Erteilung der Erlaubnisse** für Spielhallen wird für den Fall festgelegt, dass wegen der Regelungen über den Mindestabstand nicht alle beantragten Erlaubnisse erteilt werden können.
- Das **Erlöschen der Erlaubnis** und die **Wiederholung des Erlaubnisverfahrens** werden geregelt.
- **Verbote und Verpflichtungen** zur Gestaltung von Spielhallen und für den Spielbetrieb werden festgelegt.
- Es werden **Anforderungen an die Gestaltung und Einrichtung** von Spielhallen formuliert, darunter die maximale Anzahl von 12 Spielgeräten und die maximale Größe von Spielhallen (ein Geld- oder Warenspielgerät je 12 qm Grundfläche).
- Es sind außerdem die **Anzeigepflicht** und die Aufsicht durch die zuständigen Behörden geregelt.
- In § 18 sind die **Übergangsregelungen** für bereits bestehende Spielhallen zusammengefasst.

Bereits am 17.12.2007⁹ wurde das **Niedersächsische Glücksspielgesetz (NGLüSpG)** erlassen. In § 8 NGLüSpG ist die Zulässigkeit von Wettbüros geregelt, demzufolge dürfen Sportwetten nur in Wettvermittlungsstellen vermittelt werden. Für die räumliche Steuerung von Wettvermittlungsstellen sind folgende Inhalte von Relevanz:

- Es wird ein **Mindestabstand von 100 m zwischen Wettvermittlungsstellen**, gemessen an der kürzesten Verbindung zwischen Wettvermittlungsstellen (Luftlinie), festgelegt.

⁹ Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 12.05.2020.

- Die Gemeinden werden ermächtigt, bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse für ihr Gebiet oder Teile davon **durch Verordnung einen geringeren Mindestabstand von mindestens 50 m oder einen größeren Mindestabstand von bis zu 500 m** festlegen zu können. Die Glücksspielaufsichtsbehörde kann zur Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes im Einzelfall Ausnahmen vom Mindestabstand zulassen.
- Der **Mindestabstand einer Wettvermittlungsstelle zu bestehenden Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstätten sowie zu bestehenden Einrichtungen und Orten, die ihrer Art nach vorwiegend von Kindern oder Jugendlichen** aufgesucht werden, muss mindestens 200 Meter (Luftlinie) betragen. Auch hier sind zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen möglich.

Die Mindestabstandsregelung in Niedersachsen legt den niedrigsten Mindestabstand aller Bundesländer fest¹⁰. Problematisch ist die Verlagerung der Zuständigkeit zur Bestimmung differenzierter Mindestabstände auf die Kommunen, da die Abweichung von den Vorgaben des Landesgesetzes an bestimmte, wenig konkrete Anforderungen geknüpft ist (Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses, besondere örtliche Verhältnisse) und hieraus ein besonderer Begründungsbedarf entsteht. Für den Umgang mit Spielhallen ergibt sich aus diesen Regelungen die folgende Situation:

- Neue Genehmigungen sind nach Maßstab der erwähnten Gesetzesgrundlagen zu erteilen. Danach können bestehende Mehrfachspielhallen nur noch als Einfachspielhalle eröffnen, die anderen – im baulichen Verbund befindlichen – Spielhallen müssen geschlossen werden.
- Für die erneute baurechtliche Genehmigung ist das zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages geltende Planungsrecht entscheidend. Bestehende Spielhallen genießen Bestandsschutz, der aber bei wesentlichen Änderungen – z. B. größeren Umbaumaßnahmen, Betreiberwechsel – erlöschen kann.
- Spielhallen, welche zwischen dem 01.07.2012 und dem 30.05.2020 genehmigt wurden, können sich in Niedersachsen auf eine unbefristete Genehmigung berufen.
- Spielhallen, welche nach dem 30.05.2020 genehmigt wurden, sind längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2025 zu befristen.
- Für die Anwendung der Abstandsregelung ist der Zeitpunkt der Genehmigungserteilung maßgebend. Zwischen den Spielhallen sowie zwischen den Wettbüros (Wettvermittlungsstellen) muss ein Mindestabstand von 100 Metern bestehen, den die Gemeinden jeweils auf bis zu 50 Metern reduzieren bzw. auf bis zu 500 Metern erhöhen

¹⁰ Mindestabstand in Bremen: 250 m; NRW: 350 m; Berlin / Rheinland-Pfalz / Baden-Württemberg: 500 m.

können. Wettbüros müssen einen Mindestabstand von 200 Metern zu Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstätten sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten.

Die grundsätzlich gegebene Möglichkeit auf Gemeindeebene oder in Teilen des Gemeindegebietes größere Mindestabstände festzulegen, bedarf einer besonderen Begründung.

2. Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten

Grundsätzlich ist unstrittig, dass Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO als Nutzungen in der Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. Voraussetzung dafür sind „besondere städtebauliche Gründe“ (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO). Nicht relevant für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist eine soziale Wertung der Betriebe, etwa in Zusammenhang mit den Problemen der Spielsucht bei Spielhallen oder Sportwetten. Vielmehr ist eine städtebauliche Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen und der Vereinbarkeit von Vergnügungsstätten u. a. mit dem jeweiligen Gebietstypus des Bauplanungsrechts erforderlich.

2.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Da die Baunutzungsverordnung (BauNVO) seit 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet, ist zunächst die Definition einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte notwendig. Im Einzelfall sind die Größe des Betriebes, bei Spielhallen v. a. die Raumgröße, die Anzahl und die Art der Spielgeräte, die Besucherplätze, die typischen Betriebszeiten und die Verhaltensweise der Besucher entscheidend. **Kerngebietstypische Vergnügungsstätten** sind zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergeordneten Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Als **nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten** gelten dagegen solche Betriebe, die u. a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitbeschäftigung dienen und ein kleines, auf ein Quartier oder Stadtviertel bezogenes Einzugsgebiet aufweisen.

Eine Typisierung von Vergnügungsstätten durch individuell definierte Flächengrößen ist nicht zulässig. In der Rechtsprechung hat sich aber ein Schwellenwert von 100 m² Grundfläche zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten etabliert.¹¹ Vor der Änderung der BauNVO 1990 hatte die Rechtsprechung die Unterscheidung in kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten entwickelt.

¹¹ BVerwG NVwZ-RR 1993, 287 sowie VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, 8 S 1891/05, BauR 2007, 1373.

In Gewerbe- und Industriegebieten zählen Vergnügungsstätten nach früheren Fassungen der BauNVO nicht zu den zulässigen Nutzungsarten, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind als „nicht störende Gewerbebetriebe“ oder „Gewerbebetriebe aller Art“ jedoch zulässig. Nach der aktuellen BauNVO sind dagegen sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Soweit sie nicht durch Bebauungsplan ausgeschlossen sind, ist bei der Prüfung, ob Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet zulässig sind, daher zu beachten unter Geltung welcher BauNVO der jeweilige Bebauungsplan erlassen wurde.¹²

2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die aktuelle Baunutzungsverordnung (Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017) regelt die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen wie folgt:

Tabelle 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach aktueller BauNVO (ab 1990)

Baugebiet nach BauNVO 2017	kerngebietstypisch	nicht kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	unzulässig	unzulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 5 Dorfgebiet	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 6 Mischgebiet (v. a. Wohnen)	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 6 Mischgebiet (v. a. Gewerbe)	unzulässig	zulässig
§ 6a Urbane Gebiete	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	unzulässig	unzulässig
§ 10 Sondergebiete (Erholung)	unzulässig	unzulässig
§ 11 Sondergebiete (Sonstige)	abhängig von Zweckbestimmung	abhängig von Zweckbestimmung

GMA-Zusammenstellung 2022

-  Innerhalb ausgewiesener Kerngebiete (§ 7 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) oder in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.
-  In Gewerbegebieten sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).

¹² Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988, 4 B 199.88 – NVwZ 1989, 50 (Nutzfläche über 200 m²).

- In Mischgebieten sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Außerhalb der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- In Dorfgebieten, Urbanen Gebieten und besonderen Wohngebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO bzw. § 6a Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- In allen weiteren Baugebietsarten, z. B. in allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten, Industriegebieten und Kleinsiedlungsgebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit kann eine Genehmigung versagt werden, wenn die Ansiedlung nachweislich zu städtebaulichen, verkehrstechnischen, nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen führen kann.

Von den in der BauNVO vorgegebenen Nutzungsarten für die jeweiligen Gebietstypen kann durch einen Bebauungsplan abgewichen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insgesamt bzw. der Unterarten geregelt und die Zulässigkeit aus besonderen städtebaulichen Gründen eingeschränkt werden. Besondere städtebauliche Gründe bedeuten jedoch nicht, dass hier eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss.

In Baugebieten nach BauNVO 1962 – 1977 können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten infolge der Rechtsurteile als nicht (wesentlich) störende Gewerbebetriebe oder als Gewerbebetriebe aller Art allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein. Dies betrifft Besondere Wohngebiete (ab BauNVO 1977), Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete. Vergnügungsstätten (heute: kerngebietstypische Vergnügungsstätten) waren ursprünglich den Kerngebieten vorbehalten und nur im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Tabelle 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO vor 1990

Baugebiet nach BauNVO 1962 - 1977	kerngebietstypisch	nicht kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet (ab 1977)	ausnahmsweise zulässig	zulässig
§ 5 Dorfgebiet	unzulässig	zulässig
§ 6 Mischgebiet	unzulässig	zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	unzulässig	zulässig
§ 9 Industriegebiet	unzulässig	zulässig
§ 10 Sondergebiete (Erholung)	unzulässig	unzulässig
§ 11 Sondergebiete (Sonstige)	abhängig von Zweckbestimmung	abhängig von Zweckbestimmung

GMA-Zusammenstellung 2022

2.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im unbeplanten Innenbereich wird nach § 34 Abs. 2 BauGB (vergleichbar mit einem Baugebiet nach BauNVO) und § 34 Abs. 1 BauGB (keine Entsprechung mit einem Baugebiet) unterschieden. Ist eine Vergleichbarkeit mit einem in der BauNVO definierten Baugebiet nicht gegeben, so wird die Zulässigkeit eines Bauvorhabens danach beurteilt, ob es sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einfügt. Entspricht der Bereich einem Baugebiet nach §§ 2 ff. BauNVO beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens entsprechend §§ 2 ff. BauNVO. Dies ist meist sehr schwierig zu beurteilen. Es empfiehlt sich, insbesondere für unbeplante Innenbereiche in denen Ansiedlungsanfragen zu erwarten sind (bzw. heute schon bestehen), Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen.

2.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen

Bedingt durch die städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten ist eine Steuerung möglich (vgl. Kapitel II.2). Sonstige Aspekte wie der Jugendschutz oder moralische Einwände sind planungsrechtlich irrelevant und damit nicht zu beachten, ein Ausschluss darf nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen:

- 
Attraktivitätsverlust – Trading-Down-Effekt durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 21.12.1992),
- 
Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 30.06.1989),

- **Verdrängung anderer Nutzung** durch die Zulassung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 01.03.1988),
- **negative Beeinflussung des bisherigen Charakters** eines Stadtteilkerns mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten (BVerwG, 05.01.1995).

Spielhallen können auch in **Kerngebieten** nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden, wenn die Zulassung der Vergnügungsstätte im Einzelfall tatsächlich zu einer Niveauabsenkung des Gebietes mit strukturverändernder Wirkung führen würde.¹³ Von einem „Trading-Down-Effekt“ wird gesprochen, wenn es aufgrund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen kommt.¹⁴ Die Verhinderung des „Trading-Down-Effekts“ kann ein besonderer städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sein und damit den Ausschluss von Spielhallen in Kerngebieten rechtfertigen, wobei dies im konkreten Einzelfall beurteilt werden muss.¹⁵ Als „besondere städtebauliche Gründe“ i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung heranzuziehen. Dies sind u. a. die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Erhaltung und Fortentwicklung bereits vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge und die Belange der Wirtschaft gerade in mittelständischen Strukturen.

In **Gewerbegebieten** kann eine Agglomeration von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten die Nachnutzung aufgegebener Gewerbestandorte durch weitere Vergnügungsstätten beeinflussen und damit die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten erschweren. Insbesondere in Gebieten mit einem besonderen qualitativen Entwicklungsanspruch kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Realisierung des entsprechenden Konzeptes in Frage stellen.

Der **Schutz gestaltempfindlicher Bereiche** kann ebenfalls ein besonderer städtebaulicher Grund sein, Vergnügungsstätten auszuschließen oder an besondere Voraussetzungen zu knüpfen. Von Bedeutung sind gestalterische Beeinträchtigungen durch das äußere Erscheinungsbild oder die Werbeanlagen der Vergnügungsstätten. Mit diesem Argument kann im konkreten Einzelfall auch der Schutz von städtebaulichen Eingangssituationen – insbesondere dort, wo durch die bauliche Gestaltung und die deutliche Abgrenzung von Außenbereich und städtischem Bereich der Übergang in die Stadt deutlich markiert ist – gerechtfertigt werden.

¹³ vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 15.

¹⁴ vgl. Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228.

¹⁵ vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 14; Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 8; BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 6 f.

3. Gestaltungssatzung der Hansestadt Lüneburg

Die Hansestadt Lüneburg verfügt über eine Gestaltungssatzung, die dem Schutz und der Pflege der historischen Altstadt dient. Diese Satzung wurde am 19.12.2013 durch den Rat der Hansestadt beschlossen und ist am 03.01.2014 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst im Wesentlichen den Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung, der aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes als Gruppenbaudenkmal „Altstadt Lüneburg“ ausgewiesen ist. Innerhalb dieses Geltungsbereiches unterliegen „alle auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wirkenden Maßnahmen“¹⁶ der Gestaltungssatzung, dies gilt auch für Maßnahmen, für die gemäß § 60 NBauO keine Genehmigung eingeholt werden muss.

Die Regelungen umfassen u. a. Gestaltung, Material und Anstrich der Fassade, Fenster und Türen, Schaufenster und Ladeneingangstüren, Ausstattungen im Bereich der Fassade und Werbeanlagen. Für Spielhallen und Wettbüros sind insbesondere folgende Regelungen maßgeblich:

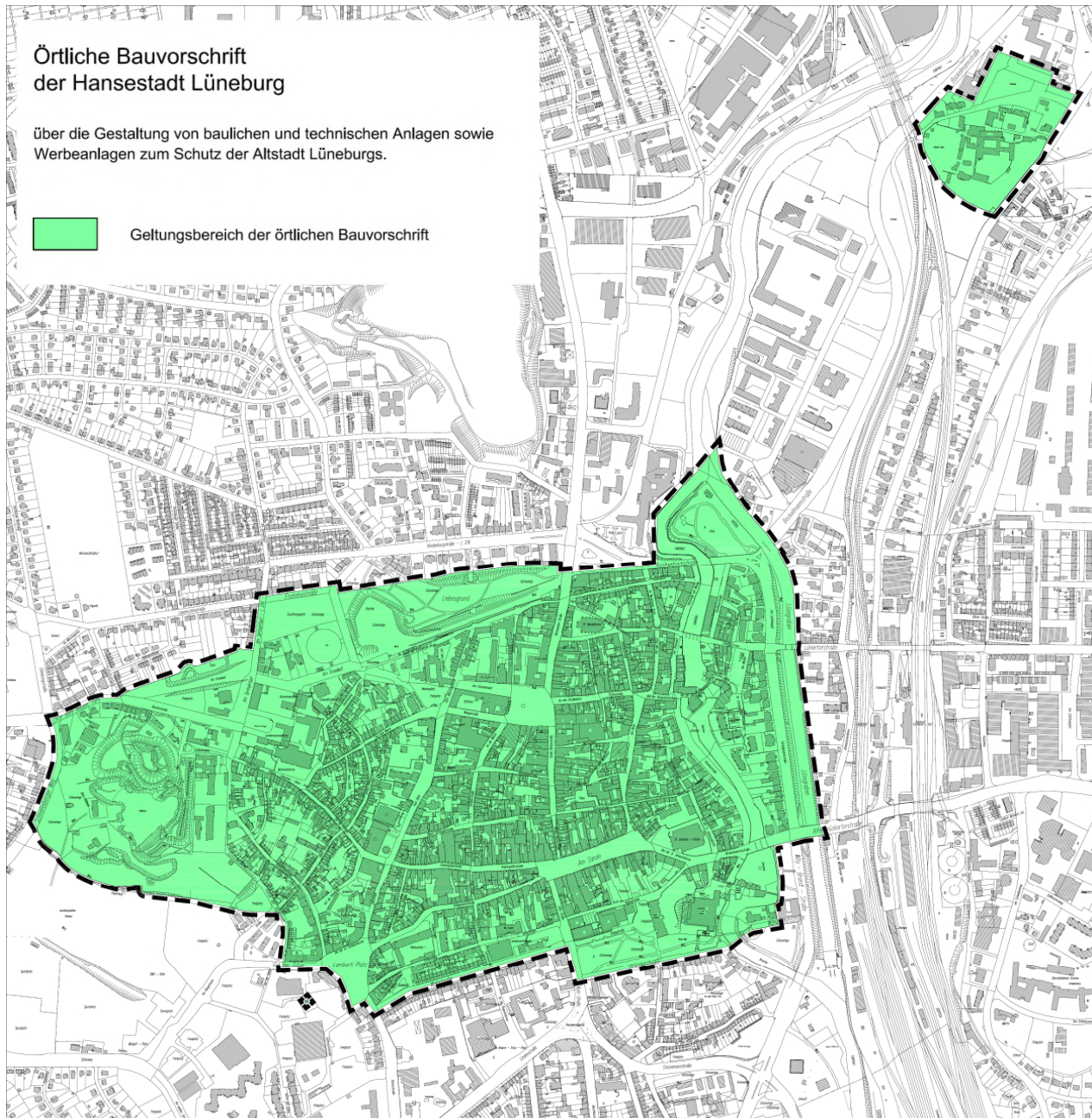
- **§ 5 (3): „Fremdwirkende Materialien** wie glänzende Wandbauteile, Strukturputz, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten, Verkleidungen mit Wandteilen aus Metall, Kunststoff, Faserzement, Waschbeton und Mauerwerksimitationen, glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sowie außen liegende Wärmedämmung, welche die Bauflucht verlässt, sind nicht zulässig“.
- **§ 7 (5): „Die Ausleuchtung von Schaufenstern** und vergleichbaren großflächigen Fenstern gastronomischer Betriebe ist ausschließlich in leicht getöntem Weiß (Farbtemperatur unter 3300 K) gestattet und blendungsfrei anzuordnen. Sie **darf durch die Lichtstärke nicht störend wirken**. Nach außen wirkende, **laufende Lichtinstallationen z. B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sind unzulässig**“.
- **§ 11 (2): „Werbeanlagen** dürfen nicht regellos angebracht werden und **aufdringlich wirken**. Werbeanlagen sind in Abmessungen, Anbringungsart und Anordnung, Form, Material und Farbe so zu gestalten, dass sie den **Charakter der Altstadt nicht beeinträchtigen**“.
- **§ 11 (5): „Werbeanlagen** aller Art dürfen in der Höhe nur bis einschließlich der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. [...] Die **Fensterflächen der Obergeschosse** dürfen nicht für Werbezwecke verwendet werden“.

¹⁶ Quelle: Gestaltungssatzung der Hansestadt Lüneburg, §2.

- **§ 11 (6):** „Bewegliche (laufende) Werbeanlagen, wie **Flachbildschirme und Monitore, Lichtwerbung mit Wechselschaltung und Lichtprojektionen** an und auf die Fassade sowie in den Straßenraum sind nicht zulässig“.
- **§ 11 (7):** „**Senkrecht lesbare und schräg angeordnete** Werbeanlagen sind nicht zulässig“.
- **§ 11 (8):** „An Gebäuden angebrachte oder über Straßen **gespannte Werbebanner**, auch temporärer Art, sind nicht zulässig“.
- **§ 11 (9):** „Für Werbe- oder Firmenschriften sind **nur einzeilige Einzelbuchstaben** oder Schreibschriften zulässig. Die Buchstabenhöhe muss an die Fassadengröße angepasst sein. Die maximale Buchstabenhöhe beträgt jedoch 0,35 m, die maximale Buchstabentiefe 0,08 m. Bei der Gestaltung ist auf ein ruhiges, unaufdringliches, formal und grafisch gutes Schriftbild zu achten. [...]“
- **§ 11 (15):** „Eine **Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig**. Je Fassade und Geschäft ist nur eine Werbe- oder Firmenschrift nach Absatz (9) zulässig“.
- **§ 11 (16):** „**Schaufensterscheiben dürfen grundsätzlich nicht mit Werbeanlagen/Werbung beklebt werden**. Die Aufnahme von Firmenschriften auf Schaufenstern im Erdgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn auf die Nutzung anderer Flächen gänzlich verzichtet wird. Die Gestaltung hat im Wesentlichen gemäß den Rahmenbedingungen unter Absatz (9) zu erfolgen, jedoch ist die Buchstabengröße auf maximal 0,20 m Höhe begrenzt“.
- **§ 11 (17):** „Das Bekleben von Schaufenstern **im Erdgeschoss für kurzfristige Aktionen ist maximal über einen Zeitraum von 2 Wochen zulässig**. Die Beklebung darf 1/5 der Schaufensterfläche nicht überschreiten“.
- **§ 11 (20):** „Das **Anstrahlen von Gebäuden und Gebäudeteilen** zu Werbezwecken ist nicht zulässig“.

Durch diese weitreichenden Regelungen werden optische Beeinträchtigungen der Lüneburger Altstadt durch geringwertige Fassadengestaltung oder durch auffällige und als störend empfundene Außenwerbung (z. B. blinkende Leuchtreklame) weitgehend verringert. Auch wenn die dauerhafte, vollflächige Beklebung der Schaufenster gemäß Gestaltungssatzung ausgeschlossen ist, so werden die Schaufenster bei Spielhallen- oder Wettbüro-nutzung doch von innen verhängt oder zugestellt, sodass sich dennoch erhebliche optische Beeinträchtigungen und ein Verlust sozialer Kontrolle ergeben.

Abbildung 1: Geltungsbereich der Lüneburger Gestaltungssatzung



IV. Situationsanalyse der Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg

1. Spielhallen

Zum Stichtag 14.03.2019 waren in Lüneburg 16 Spielhallen vorhanden, wovon sechs Spielhallen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und eine Spielhalle im Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße lokalisiert sind. Weiterhin ist eine Konzentration im Stadtteil Schützenplatz festzustellen, v. a. entlang der Bleckeder Landstraße, die eine Haupteinfallsachse von / zur B 4 / 209 darstellt. Nach Abschluss der Vor-Ort-Arbeiten wurde eine weitere Spielhalle an der Max-Jenne-Straße 5 eröffnet.

Tabelle 5: Spielhallen in Lüneburg

Anbieter	Straße	Stadtteil / Lage
Spielhalle	Am Stintmarkt 16	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
Spielothek	Grapengießerstr. 44	
Spielhalle	Am Berge 8	
Spielhalle	Obere Schrammenstr. 7a	
Playhouse	Glockenstr. 2-3	
Cherry Spielothek	Am Sande 26	
Spielstation	Auf den Blöcken 10	Hagen, Gewerbegebiet Bilmer Berg
Spielhalle	Bahnhofstr. 1	Schützenplatz
Jack's Spielcenter	Bleckeder Landstr. 39	
Jack's Spielcenter	Lünertorstr. 9	
Jack's Spielcenter	Bleckeder Landstr. 25	
Playpoint	Bleckeder Landstr. 28	
Diamant Spielhalle	Am Schlachthof 2	Lüne-Moorfeld
Jack's Spielcenter	Fährsteg 1	
Royal Spielhalle	Kurt-Huber-Str. 1	Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße
Jack's Spielcenter	Hamburger Str. 35a	Ochtmissen, Gewerbegebiet Goseburg

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung, Stand: 14.03.2019

Nach der Schließung sämtlicher Mehrfachspielhallen sind in jeder Spielhalle jeweils 12 Geräte aufgestellt. Es handelt sich um kerngebietstypische Spielhallen mit mehr als 100 m² Fläche. Inklusiv der neu eröffneten Spielhalle an der Max-Jenne-Straße sind in nunmehr 17 Spielhallen insgesamt 204 Spielgeräte aufgestellt.

Setzt man die Anzahl der Spielhallen in Bezug zu den über 75.000 Einwohnern¹⁷ entfallen rd. 4.400 Einwohner auf eine Spielhalle. Die aktuellen Durchschnittswerte¹⁸ liegen:

¹⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand: 30.09.2018.

¹⁸ Quelle: Arbeitskreis für Spielsucht, Vergleich der Angebotsstruktur Niedersachsen (Stichtag: 01.01.2018).

in Niedersachsen bei: 5.321 Einwohner / Spielhalle

bundesweit bei: 6.938 Einwohner / Spielhalle.

Somit ist für Lüneburg ein hoher Besatz an Spielhallen, d. h. Spielhallendichte, im Vergleich zu Niedersachsen und Deutschland bezeichnend. Im Vergleich zu Niedersachsen liegt die Spielhallendichte in Lüneburg um ca. 17 % höher, im Vergleich zu Deutschland um ca. 37 %.

Foto 1: Spielhalle Am Stintmarkt



Foto 2: Spielothek Grapengießerstraße



Foto 3: Spielhalle Am Berge



Foto 4: Spielhalle Obere Schragenstraße



Foto 5: Playhouse Glockenstraße



Foto 6: Cherry Spielothek Am Sande



Foto 7: Spielstation Auf den Blöcken



Foto 8: Spielhalle Bahnhofstraße



Foto 9: Jack's Spielcenter Lünertorstraße



Foto 10: Jack's Spielcenter Bleckeder Landstraße 39



Foto 11: Jack's Spielcenter Bleckeder Landstraße 25



Foto 12: Playpoint Bleckeder Landstraße 28



Foto 13: **Diamant Spielhalle Am Schlachthof**



Foto 14: **Jack's Spielcenter Fährsteg**



Foto 15: **Royal Spielhalle Kurt-Huber-Straße**



Foto 16: **Jack's Spielcenter Hamburger Straße**



GMA-Aufnahmen 2019

Sechs Spielhallen liegen in der Innenstadt, vier (inkl. Max-Jenne-Straße) in Gewerbegebieten, eine im Filmopalast Lüneburg und eine in einem Nahversorgungszentrum. Die übrigen Spielhallen liegen an der stark befahrenen Verbindung Lünertorstraße / Bleckeder Landstraße zwischen Innenstadt und der autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B 209. Somit liegen in der Innenstadt und im Bereich Bleckeder Landstraße deutliche Häufungen von Spielhallen vor.

In der **Innenstadt** liegen die Spielhallen (Fotos 1 – 6) sowohl im Bereich der Hauptlage (Grapsen- gießerstraße, Am Berge, Glockenstraße) als auch in Nebenlagen. In den Nebenlagen finden sich die Spielhallen teils in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen (z. B. Am Stintmarkt, Obere Schrankenstraße) oder zu Schulen und Kirchen (Am Sande), wodurch Nutzungskonflikte auftreten können.

An der **Bleckeder Landstraße** liegen drei Spielhallen (Fotos 10, 11, 12) in direkter Sichtweite zueinander. Unmittelbar westlich, im Bahnhofsumfeld sind zwei weitere Spielhallen verortet (Fotos

8, 9), so dass die Häufung von Spielhallen unmittelbar wahrnehmbar wird. Anders als in der Innenstadt kommen hier größere Leuchtreklamen und Plakate zum Einsatz. Der Gebietscharakter an der Bleckeder Landstraße wird durch die Spielhallen deutlich abgewertet.

Hinsichtlich der **glücksspielrechtlichen Genehmigung von Spielhallen** durch das Niedersächsische Innenministerium ist der Mindestabstand zwischen Spielhallen zu beachten. Mit der Abstandsregelung begrenzt der Gesetzgeber die Anzahl der in einer Gemeinde zu erteilenden Erlaubnisse für Spielhallen. Entscheidend für den Mindestabstand ist die „Luftlinie“, wobei in einem Gerichtsurteil¹⁹ dieser Begriff erläutert wird:

„[...] der in § 42 Abs. 1 LGlüG enthaltene Begriff der Luftlinie ist nicht i. S. der Wegstrecke zu verstehen, die ein Fußgänger an der freien Luft zurücklegen muss, um von einer Spielhalle zur anderen zu gelangen. Zwar ist der Begriff der „Luftlinie“ weder im Glücksspielrecht noch sonst legal definiert. Er ist jedoch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch eindeutig dahingehend zu verstehen, dass er die kürzeste Entfernung zwischen zwei geographischen Punkten über den direkten Luftweg durch eine parallel zur Erdoberfläche verlaufende Strecke bezeichnet [...]. Bei der Luftlinie nach dem beschriebenen Begriffsverständnis handelt es sich um eine einfache und praktikable Bestimmung des Abstandes zwischen zwei Orten. Das Abstandsgebot dient überdies nicht allein dazu, einzelne spielwillige Spieler nach Verlassen einer Spielhalle davon abzuhalten, sogleich zu Fuß eine weitere nahegelegene Spielhalle aufzusuchen. Vielmehr dienen die Vorschriften des Landesglücksspielgesetzes über die Spielhallen und insbesondere § 42 Abs. 1 LGlüG auch **der grundsätzlichen Begrenzung der Zahl des verfügbaren gewerblichen Automatenspiels durch eine Begrenzung der Spielhallendichte und damit der Beschränkung des Gesamtangebotes.**“²⁰

Das **Niedersächsische Spielhallengesetz (NSpielhG)** legt nur **100 m zwischen Spielhallen** fest, wenngleich Kommunen ermächtigt sind, **einen geringeren Mindestabstand von mindestens 50 m oder einen größeren Mindestabstand von bis zu 500 m** durch eine Verordnung festzulegen.

In Lüneburg ist eine derartige Verordnung noch nicht erlassen worden. Der Mindestabstand von 100 m wird derzeit in Lüneburg trotz der hohen Spielhallendichte in der Innenstadt und an der Bleckeder Landstraße nicht unterschritten.

¹⁹ Vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 25. April 2017, Az. 6 S 1765/15.

²⁰ Vgl. LT-Druck 15 / 849, S. 32 und 15 / 2431, S. 48, BVerfG, Beschluss des 1. Senats vom 07.03.2017 – I BvR 1314/12.

2. Wettbüros

In Lüneburg sind drei Wettbüros und ein Sportcafé ansässig, welche sich überwiegend auf die Altstadt und den Bahnhof konzentrieren:

Tabelle 6: Wettbüros in Lüneburg

Anbieter	Straße	Stadtteil / Lage
Sportcafé	Rotehahnstraße 6b	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
Wettbüro	Neue Sülze 21A	
Wettbüro	Bahnhofstraße 1	Schützenplatz
Wettbüro	Julius-Leber-Str. 3	Kaltenmoor

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung, Stand: 03.05.2021

Die **Wettbüros** werfen städtebaulich vergleichbare Probleme auf wie die Spielhallen, wenn sie ggf. auch weniger auffällig gestaltet sind. Allerdings ist zu erwarten, dass Belästigungen der Umgebung aus dem Kundenverkehr zu ungewöhnlichen Zeiten und der gelegentlich zu beobachtenden Neigung der Besucher, sich vor dem Wettbüro auf der Straße aufzuhalten, resultieren.²¹

Das **Niedersächsische Glücksspielgesetz** (NGLüSpG) legt nur **100 m zwischen Wettbüros** fest, wenngleich Kommunen ermächtigt sind, **einen geringeren Mindestabstand von mindestens 50 m oder einen größeren Mindestabstand von bis zu 500 m** durch eine Verordnung festzulegen. Der Mindestabstand zu bestehenden Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstätten sowie zu bestehenden Einrichtungen und Orten, die ihrer Art nach vorwiegend von Kindern oder Jugendlichen aufgesucht werden, muss mindestens 200 Meter (Luftlinie) betragen.

²¹ Teilweise sind Standorte von reinen Wettannahmestellen i. V. mit Sportsbars (ohne Wettannahme) in einem Gebäude bzw. auf einem Grundstück (jeweils eigenständige Nutzungseinheiten) vorzufinden, die dadurch die geltenden Regelungen für Wettbüros unterlaufen. In der Außenwahrnehmung und bei einer funktionalen Betrachtung handelt es sich bei dieser Kombination faktisch um Wettbüros, welche im Rahmen des Spielhallenkonzeptes auch als solche behandelt werden.

Karte 1: Mindestabstand der Spielhallen in Lüneburg



Karte 2: Mindestabstand der Spielhallen, Innenstadt und Bleckeder Landstraße



Karte 3: Mindestabstand der Wettbüros in Lüneburg



V. Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet

Um zukünftig Anfragen von Betreibern bzw. die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros auf Basis städtebaulicher Begründungen räumlich steuern zu können, wird im Folgenden die Siedlungsstruktur analysiert und dargestellt. Auf Basis dieser übergeordneten Strukturanalyse werden Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete, in denen Spielhallen und Wettbüros angesiedelt werden können, formuliert. Die Siedlungsstruktur lässt sich für diesen Zweck zusammenfassend in die Bereiche Innenstadt (Hauptlage, Randbereiche), Nahversorgungszentren, Wohn- und Mischgebiete und Gewerbegebiete aufteilen.

1. Innenstadt

Die historische Innenstadt von Lüneburg lässt sich in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilen. Westlich der Neuen Sülze findet sich ein v. a. durch Wohnnutzung geprägter Altstadtbereich um die Michaeliskirche mit schmalen Kopfsteinpflasterstraßen. Am ehemaligen Benediktinerkloster ist heute u. a. der Landkreis Lüneburg mit Einrichtungen wie dem Gesundheitsamt vertreten. Der östliche Teil der Altstadt, der bis zur Ilmenau reicht, beherbergt die Einkaufsinnenstadt, sowie weitere administrative (Stadtverwaltung, Gerichte, etc.) und wirtschaftliche Funktionen (Gastronomie, Hotels, Dienstleister, Ärzte, etc.).

Im Rahmen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2011, Fortschreibung 2014) wurde im östlichen Teil der Altstadt der Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Lüneburg“ abgegrenzt. Dieser befindet sich zwischen den Straßen Hinter der Bardowicker Mauer / Baumstraße im Norden, Am Stintmarkt / Wandfärberstraße / Bei der St. Johanniskirche im Osten, Ritterstraße / Kalandstraße im Süden und der Salzstraße / Neue Sülze im Westen.

Über 58.000 m² Verkaufsflächen und zahlreiche Komplementärnutzungen, insbesondere Gastronomie, medizinische Praxen, Kreditinstitute, Versicherungen, Krankenkassen, Friseure etc. prägen die Innenstadt. Einzelhandel und zentrenprägende Nutzungen konzentrieren sich auf die Hauptlage Große / Kleine Bäckerstraße und Grapengießerstraße.

Karte 4: Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Lüneburg


Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, 2011

Auf Basis von Begehungen der Lüneburger Innenstadt durch die GMA, die im März 2019 stattgefunden haben, wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Pläne und Konzepte eine städtebauliche Strukturanalyse der Innenstadt vorgenommen.

Im Zentrum der Innenstadt sind folgende Bereiche durch Kerngebiets- und Wohnnutzungen zu charakterisieren:

- Die Große / Kleine Bäckerstraße, der Bereich Am Sande und der Großteil der Grapen-
 gießerstraße sind Schwerpunkte des strukturprägenden, großflächigen Einzelhandels
 (u. a. Galeria / Karstadt, H&M, Rossmann, Müller, tk maxx, Edeka, Peek & Cloppenburg
 etc.), wobei in den Obergeschossen ein atypisch hoher Wohnanteil festzustellen ist.

- In der Glockenstraße ist ein Kerngebiet ausgewiesen²², wobei im Geltungsbereich der 1. Änderung in Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, Vergnügungsstätten bereits ausgeschlossen sind.
- In der Wallstraße sind in den 1960er Jahren Misch- und Kerngebiete²³ ausgewiesen worden, die sich jedoch nie entwickelt haben. Das kleinteilig gegliederte Quartier ist durch Wohnnutzung in geschlossener, straßenbegleitender Bauweise (Mehrfamilienhäuser) geprägt.
- Im Bereich Am Stintmarkt ist ein Kerngebiet²⁴ ausgewiesen, in dem nur bestimmte Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter ausgeschlossen sind. Zur Ilmenau ist ein hoher Gastronomie- und Wohnanteil vorhanden.
- In der Haagestraße / Kalandstraße ist ein Kerngebiet²⁵ ausgewiesen, hier befindet sich neben zahlreichen medizinischen Angeboten, Handels- und Büronutzungen u. a. die Volkshochschule, in den oberen Geschossen hingegen Wohnnutzung. Östlich grenzt die Oberschule am Wasserturm an, südlich des Parks an der Haagestraße befindet sich die Kirche St. Marien.

Die Struktur der weiteren Gebiete wird durch Wohnnutzungen, öffentliche Einrichtungen, aber auch gewerbliche Nutzungen bestimmt:

- Die Nebenlagen Glockenstraße (u. a. C&A) und Münzstraße sowie Teilbereiche der Unteren Schrankenstraße, Apothekenstraße, An der Münze, Kuhstraße, Enge Straße und An den Brodbänken beherbergen ebenfalls Handelsnutzungen, sind jedoch vorwiegend durch eher mischgebietstypische Nutzungen mit überwiegendem Wohnanteil geprägt. In diesem Bereich sind insgesamt drei Spielhallen verortet.
- Nördlich der Waagestraße / Am Markt konzentrieren sich öffentliche Nutzungen wie das Rathaus, das Amtsgericht und das Landgericht. Am Marienplatz sind außerdem die Ratsbücherei und ein Kindergarten zu finden. Der Bereich Hinter der Bardowicker Mauer ist verstärkt durch Wohnen geprägt und geht an der Bardowicker Straße in ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil über.
- Im Umfeld der Kirche St. Nicolai, zwischen Bardowicker Straße, Baumstraße, der Ilmenau und An den Brodbänken befindet sich das Wasserviertel, das im Westen bis

²² Vgl. Bebauungsplan Nr. 37 und 1. Änderung.

²³ Vgl. Bebauungsplan Nr. 17 und 1. Änderung.

²⁴ Vgl. Bebauungsplan Nr. 71 und 1. Änderung.

²⁵ Vgl. Bebauungsplan Nr. 51 und 1. Änderung.

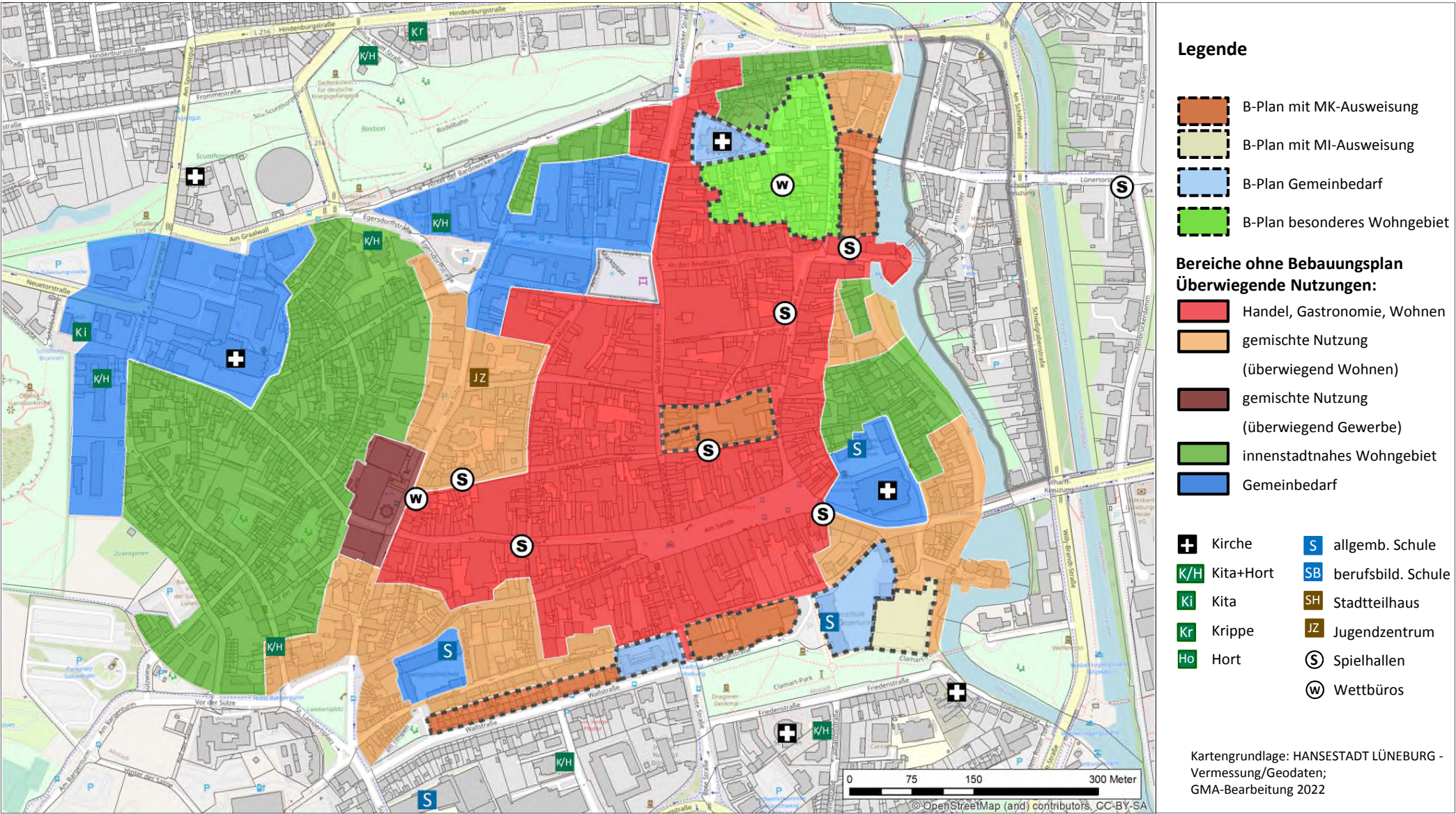
zur Bardowicker Straße reicht. Im Bereich Baumstraße / Im Wendischen Dorfe ist verstärkt Wohnnutzung vorhanden, südlich der Lüner Straße sind auch Einzelhandel, Gastronomie und sonstige gewerbliche Nutzungen zu finden. Für einen Großteil des Wasserviertels ist ein Sanierungsgebiet für ein umfassendes Sanierungsverfahren festgelegt, bei dem die Sicherung des historischen Ortsbildes und die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Fokus stehen. Das Wasserviertel ist überwiegend als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen²⁶.

- In der Heiligengeiststraße stellt Gastronomie die prägende Nutzung dar.
- Der östliche Rand der Innenstadt zwischen Ilmenaustraße, Bei der St. Johanniskirche und Wandfärberstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und lässt sich als besonderes Wohngebiet oder Mischgebiet mit hohem Wohnanteil charakterisieren. Zudem sind öffentliche Einrichtungen vorhanden, neben einer Förderschule und einem Kinderhort ist insbesondere auf die St. Johanniskirche als sensible Nutzung hinzuweisen.
- Im westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Lüneburg wurden am Schrankenplatz, in der Oberen Schrankenstraße und der Schröderstraße mehrere Ladenleerstände in unmittelbarer Nähe zueinander angetroffen. Neben Gastronomiebetrieben (u. a. Eiscafé Da Mario, Peter Pane) sind v. a. inhabergeführte Fachgeschäfte (u. a. Nähmaschinen, Naturkost, Bekleidung, Optik) vorhanden, die angesichts der Corona-Pandemie besonders sensibel sein dürften. Hier besteht die Gefahr, dass die Leerstände und eine Häufung von Spielhallen zu Trading-Down-Effekten am Schrankenplatz führen. In der Oberen Schrankenstraße ist bereits eine Spielhalle ansässig, eine Zweite ist beantragt. Dieser Bereich mit überwiegend kleinteiligen Erdgeschossnutzungen beheimatet keinen großflächigen Einzelhandel und weist einen hohen Wohnanteil auf.

In der Summe ist im Bereich der Einzelhandels-Hauptlage ein zusammenhängender, zentraler Bereich zu erkennen, der Merkmale eines Kerngebietes i. S. d. BauNVO aufweist. Dabei nimmt die Wohnfunktion auch innerhalb des Kernbereichs in den Obergeschossen eine große Bedeutung ein, die sich in den Nebenlagen und zu den Randbereichen hin verstärkt, wo auch wohngeprägte Misch- und Besondere Wohngebiete bzw. stark überwiegende Wohnanteile zu finden sind. In den Randbereichen der Innenstadt sind außerdem zahlreiche sensible Nutzungen festgestellt worden. Somit stellt sich im Wesentlichen die Hauptlage gem. Einzelhandelskonzept als eingeschränkt geeignete Lage zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dar, wobei Nutzungskonflikte mit den sensiblen Nutzungen ausgeschlossen werden müssen.

²⁶ Vgl. Bebauungsplan Nr. 71.

Karte 5: Nutzungsstruktur Altstadt Lüneburg



Als zentraler Veränderungsfaktor der Einzelhandelsentwicklung ist die **Digitalisierung** herauszustellen, die Folgen sind vor allem im Nonfood-Segment der zentrenprägenden Sortimente offensichtlich. So zählen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby zu den Sortimentsbereichen, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben. Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG) zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.²⁷

Befördert wird der Onlinehandel durch eine zunehmende Internetaffinität aller Altersgruppen, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie dem wachsenden technischen Ausstattungsgrad (PCs, Laptops, Notebooks, Tablets). Hinzu kommen die flächendeckende und intensive Nutzung von Smartphones und die damit verbundenen Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten. Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Entwicklungen ist davon auszugehen, dass sich die Marktanteile des Onlinehandels weiter erhöhen werden – mit entsprechenden Effekten auf den stationären Handel bzw. die Flächennachfrage. In welchem Umfang sich der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel vor allem aufgrund logistischer Entwicklungen verändern wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Fest steht jedoch, dass neben den möglichen Rückwirkungen auf die Nachfrage nach stationärer Handelsfläche vor allem die Nachfrage nach Verkehrs- und Logistikflächen eine mindestens gleich starke Relevanz besitzen dürfte. Konkrete Prognosen zu möglichen Auswirkungen des Onlinehandels auf die stationäre Flächennachfrage sind aktuell jedoch unseriös.

Im Frühjahr 2021 werden die Auswirkungen der **Corona-Pandemie** auch in Lüneburg in Form zunehmender Ladenleerstände sichtbar. Die Pandemie beschleunigt den Trend zur Digitalisierung des Handels und verstärkt die rückläufige Flächennachfrage zusätzlich. Dies betrifft vor allem innenstadtrelevante Leitsortimente wie *Bekleidung, Schuhe und Sportartikel* sowie die *Elektrobranche* (vor allem Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Onlineaffinität unterworfen. Zudem sind insbesondere inhabergeführte Fachgeschäfte, die sich auf angemieteten Flächen befinden, gegenüber Umsatzrückgängen besonders sensibel.

Wenngleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächennachfrage die Möglichkeit, vermeintlich „neue“ Nutzungen in die Innenstädte zu bringen. Denkbar ist hierbei vor allem eine Nutzungsverschiebung in Richtung Wohnen und Arbeiten sowie Raum für experimentelle Ansätze (z. B. Pop-up-Stores,

²⁷ Insbesondere in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern. Unter gewöhnlichen Marktbedingungen würde der Onlinehandel mit Lebensmitteln insgesamt auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine nennenswerte Rolle spielen. Neu zu bewerten ist jedoch sein Einfluss im Kontext von „click & collect“ sowie Lieferdiensten in krisenbedingten Ausnahmesituationen (z. B. Corona-Pandemie und damit verbundene Ausgangsbeschränkungen).

kreative Zwischennutzungen). Als zielführend werden dabei integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie dem der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer, Mieter, Kunden, Politik & Verwaltung) zusammenbringen. Kurzfristig werden durch die Corona-Pandemie jedoch die Sensibilität der Lüneburger Innenstadt und die Gefahr von Trading-Down-Effekten deutlich erhöht. Vor diesem Hintergrund wird für den Bereich der Innenstadt im Hinblick auf Spielhallen und Wettbüros ein erhöhter Steuerungsbedarf gesehen.

2. Nahversorgungszentren

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes (Teilfortschreibung 2014) wurden elf Nahversorgungszentren identifiziert. Ein Nahversorgungszentrum (Bleckeder Landstraße) soll zukünftig wegfallen, wenn die Versorgungsfunktion mitsamt den Betrieben (insb. Aldi und Rossmann) auf das Lucia-Gelände verlagert werden soll. Folgende Nahversorgungszentren sind derzeit in Lüneburg vorhanden:

■ Nahversorgungszentrum Auf der Höhe

Das Nahversorgungszentrum Auf der Höhe liegt im Wohngebiet an der gleichnamigen Straße. Nach dem Auszug von Edeka in 2017 stellt Penny den strukturprägenden Nahversorger dar, außerdem ist auf Kik und eine Bäckerei hinzuweisen. Vergnügungsstätten sind durch den Bebauungsplan Nr. 73 ausgeschlossen.

■ Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße

Der Standortbereich mit Aldi, Rossmann und Hol'Ab im Stadtteil Schützenplatz soll zukünftig für Wohnnutzung und den benachbarten Betrieb von Roy Robson (inkl. Fabrikverkauf) genutzt werden, die Versorgungsfunktion soll auf das Lucia-Gelände verlagert werden. In der Immobilie von Rossmann und Hol'Ab ist eine Spielhalle ansässig.

■ Nahversorgungszentrum Bülows Kamp

Das Nahversorgungszentrum Bülows Kamp im Stadtteil Kaltenmoor ist v. a. durch die Anbieter Edeka, Penny und den Fahrradanbieter Bike Park geprägt. Vergnügungsstätten sind dort nicht zulässig bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 102 ausgeschlossen.

■ Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße

In dem Nahversorgungszentrum an der gleichnamigen Hauptverkehrsstraße stellt Penny den einzigen Nahversorgungsanbieter dar, weiterhin sind ein Kiosk und ein HiFi-Fachgeschäft vorhanden. Die Bebauungspläne Nr. 10 und 11 enthalten keinen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet. In diesem Nahversorgungszentrum sind bereits zahlreiche Trading-Down-Effekte zu beobachten, die sich insb. in einer

Verdrängung des Handels und einem Rückgang der Nahversorgungsfunktion darstellen.

/ Nahversorgungszentrum Hanseviertel

Das neu entstandene Nahversorgungszentrum im Hanseviertel ist v. a. durch die Anbieter Rewe und Alnatura geprägt. Vergnügungsstätten sind durch die Bebauungspläne Nr. 129 und 158 ausgeschlossen.

/ Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße

Das Nahversorgungszentrum an der St. Stephanus-Passage weist Penny als Magnetbetrieb sowie weitere kleinteilige Nutzungen auf, nördlich der Passage sind Lidl und eine Spielhalle ansässig.

/ Nahversorgungszentrum Kreideberg

In dem Nahversorgungszentrum im gleichnamigen Stadtteil sind neben Edeka weitere Einzelhandelsnutzungen (Apotheke, Blumen, Kiosk) sowie mehrere Ärzte um den Wochenmarkt verteilt. In dem allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 2 Kreideberg – Zeltberg) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

/ Nahversorgungszentrum Loewe-Center

Das namensgebende Loewe-Center ist u. a. durch Edeka, Aldi, Rossmann und Fressnapf geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 113 sieht für das Sondergebiet keine Vergnügungsstätten vor, im Gewerbegebiet sind diese explizit ausgeschlossen.

/ Nahversorgungszentrum Rettmer

Im Nahversorgungszentrum Rettmer sind Edeka, Aldi und ein dm-Drogeriemarkt vorhanden, im Garbers-Center sind Ärzte sowie eine Apotheke zu finden. Vergnügungsstätten werden durch den Bebauungsplan 131 / I für das Sondergebiet nicht dargestellt, für die Mischgebiete werden sie ausgeschlossen.

/ Nahversorgungszentrum Rotes Feld

In dem Nahversorgungszentrum im Stadtteil Rotes Feld sind Aldi, Budnikowsky und denn's Biomarkt sowie einige Fachärzte vorhanden. Im Sondergebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, im Mischgebiet werden sie durch den Bebauungsplan Nr. 41 ausgeschlossen.

/ Nahversorgungszentrum Uelzener Straße

Das Nahversorgungszentrum Uelzener Straße im Stadtteil Bockelsberg befindet sich unweit südlich der Leuphana Universität Lüneburg und ist v. a. durch Edeka und durch medizinische Nutzungen (u. a. Apotheke, Arztpraxen) geprägt. Vergnügungsstätten sind durch den Bebauungsplan Nr. 16 ausgeschlossen.

3. Wohn- und Mischgebiete in den Stadtteilen und Ortschaften

In der **Altstadt** liegt ein Schwerpunkt der Wohnnutzung im westlichen Teil der historischen Altstadt um die Michaeliskirche. Dieser Bereich ist flächendeckend als Wohngebiet bzw. Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung einzustufen. In der östlichen Altstadt liegen die Wohnschwerpunkte im Nordosten, mit dem Wasserviertel (dort v. a. im Bereich Baumstraße / Im Wendischen Dorfe), am östlichen Innenstadtrand zwischen Ilmenaustraße, Bei der St. Johanniskirche und Wandfärberstraße und am westlichen Innenstadtrand von der Straße Neue Sülze im Westen bis an die Hauptlage heran. In den Innenstadtrandlagen mit Mischgebietscharakter sind Wohnnutzungen generell stärker vertreten als in der Haupteinkaufslage, dennoch sind auch hier Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu finden. Im Randbereich der Altstadt (Vgl. Karte 5) sind Kirchen, Schulen und Kindergärten / Kindertagesstätten in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten verstärkt anzutreffen, wodurch sich Nutzungskonflikte ergeben können. Eingeschränkte Eignungsgebiete für Spielhallen und Wettbüros sind nur in der Hauptlage erkennbar, wobei sich auch hier Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung, Kirchen, Schulen sowie dem Handel ergeben können. In den Nebenlagen und den Randbereichen wird eine Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen erforderlich. Wettbüros sind aufgrund der Abstandsregelungen zu Kinder- und Jugendeinrichtungen insbesondere in diesen Lagen nicht mehr zulässig.

Im Stadtteil **Bockelsberg** ist die Leuphana Universität beheimatet. Auf den ehemals militärisch genutzten Flächen (Scharnhorstkaserne) sind neben der Universität überwiegend Wohnnutzungen entstanden, aber auch Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung der Bevölkerung sowie ein Altenheim an der Universitätsallee.

In **Goseburg-Zeltberg** findet sich eine ausgeprägte Konzentration von Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere direkt westlich der Ilmenau und im Umfeld der Bahnlinie. Im Süden liegt der durch großflächigen Einzelhandel geprägte Sonderstandort Am Alten Eisenwerk, u. a. mit Kaufland, Lidl, Hornbach, Expert und Dänisches Bettenlager, im Norden findet sich der Sonderstandort Goseburg mit Kaufland, Staples, Das Futterhaus und Meine Küche. Wohngebiete sind in Goseburg-Zeltberg überwiegend westlich der Bahnlinie vorhanden, zwischen dem Sonderstandort Am Alten Eisenwerk im Süden, der Hamburger Straße im Westen und der Bahnstrecke im Norden und Osten. Östlich der Gleise sind Wohnungen zwischen Goebelstraße und Goseburger Straße zu finden. In den Industriegebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, insbesondere Randlagen von Gewerbegebieten kommen jedoch als Eignungsflächen in Betracht.

Der Stadtteil **Kaltenmoor** liegt im Osten der Hansestadt und zeichnet sich insbesondere durch mehrere eigenständige, zusammenhängende Wohngebiete aus. Im bevölkerungsreichsten Stadtteil Lüneburgs gruppieren sich Ein- und Mehrfamilienhausgebiete um das höher verdichtete Wohngebiet aus den 1960er Jahren, das auch Hochhausbebauung aufweist. In diesem Bereich findet sich auch das Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße, das Zentrum Bülow's Kamp liegt

in einem östlich angrenzenden Wohngebiet. Östlich der B 209 liegt das Gewerbegebiet Bilmer Berg, das einen Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels (insb. familia, Bauhaus) aufweist. Insbesondere der durch Autohäuser und einer Tankstelle geprägte Westen des Gewerbegebietes eignet sich zur Unterbringung von Spielhallen und Wettbüros.

Im Stadtteil **Kreideberg** sind überwiegend flächendeckend Wohnquartiere vorhanden, im Nordwesten und Westen finden sich Kleingärten und der Sportpark Kreideberg. Neben Geschosswohnungsbau und Wohnhochhäusern sind auch Einfamilienhausgebiete zu finden. In zentraler Lage im Bereich Thorner Straße, Neuhauser Straße und Ostpreußenring weist der Stadtteil ein Zentrum auf, das sich durch das Nahversorgungszentrum Kreideberg, die gegenüberliegende Paulus-Kirche, Christianischule, Grundschule und eine Kindertagesstätte auszeichnet. Östlich des Kreidebergsees ist der Sonderstandort Vor dem Bardowicker Tore vorhanden, hier sind neben Gewerbebetrieben und Großhandel auch Handelsnutzungen wie Medimax und Matratzen Concord ansässig.

Lüne-Moorfeld gliedert sich in das zusammenhängende Wohngebiet beiderseits der B 4 / 209, das Kloster Lüne und den gewerblich geprägten Bereich zwischen Ilmenau und Bahnstrecke (u. a. Filmpalast Lüneburg). An der Erbstorfer Landstraße sind das Nahversorgungszentrum Loewe-Center und ein kleineres Gewerbegebiet vorhanden. Im Filmpalast Lüneburg ist eine Spielhalle ansässig.

Im Stadtteil **Mittelfeld** sind an der Grenze zu den Stadtteilen Altstadt und Rotes Feld gesamtstädtisch bedeutende Einrichtungen wie das Deutsche Salzmuseum, das Städtische Klinikum und der Zentralfriedhof Lüneburg zu finden. Im Bereich Hinter der Saline / Am Weißen Turm ist eine bis zu zwölfgeschossige Wohnanlage vorhanden, der übrige Stadtteil ist größtenteils mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise bebaut. Im Nordwesten ist auf eine größere Kleingartenanlage hinzuweisen.

In **Neu Hagen**, dem flächenseitig größten Stadtteil der Hansestadt, sind westlich der B 4 / 209 vorwiegend Wohnnutzungen anzutreffen, östlich hingegen liegen ein größeres Industriegebiet mit dem Hafen Lüneburg am Elbe-Seitenkanal, die Theodor-Körner-Kaserne und der Flugplatz Lüneburg. Die Wohngebiete erstrecken sich beidseitig entlang der Dahlenburger Landstraße, die selbst größtenteils Mischgebietscharakter aufweist. Im Bereich Stadtkoppel ist ein größeres Mischgebiet zu finden, in dem Bildung (Grundschule, Berufsschule, Grone Schule, Waldorfschule) und gewerbliche Nutzungen im Vordergrund stehen. Im Norden von Neu Hagen entsteht seit 2010 das Hanseviertel. Auf einer Fläche von 85 Hektar entstehen Einfamilien-, Mehrfamilien-, Doppel- und Stadthäuser, eine Kita sowie Gewerbeflächen, Dienstleistungen und Büros. An der Lübecker Straße befindet sich ein kleines Nahversorgungszentrum mit Rewe und Alnatura. Es handelt sich um einen Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten, wobei mit ca. 35 ha auch Grün- und Freiräume einen hohen Stellenwert einnehmen. Zuvor befand sich hier die Schlieffen-Kaserne.

Der südlich der Innenstadt gelegene Stadtteil **Rotes Feld** ist durch ein zusammenhängendes, innerstädtisches Wohnquartier geprägt. Im Westen befindet sich der Kurpark mit der Salztherme Lüneburg, im Osten liegen Kleingärten und ein Gewerbegebiet um das Werk des Klebstoffherstellers H.B. Fuller an der Ilmenau. Im Süden des Stadtteils sind die Grundschule im Roten Feld, ein Sportplatz und ein integrativer Kindergarten zu finden, An der Uelzener Straße liegt das Oberverwaltungsgericht.

Der Stadtteil **Schützenplatz** ist im Norden und Osten überwiegend durch Wohnnutzung in Blockrandbauweise geprägt, im Südosten auch in Zeilenbebauung, im Nordosten freistehend. Der bahnhofsnahe Westen des Stadtteils weist überwiegend Gewerbenutzung auf, teils auch großformatig. Im Süden sind berufsbildende Schulen (BBS I - III), das Gymnasium Johanneum, sowie Einrichtungen der Handwerkskammer (Technologiezentrum, Kompetenzzentrum für Nutzfahrzeug- und Landmaschinentechnik) zu finden. An der Einfallsachse zur Altstadt (Bleckeder Landstraße, Lünertorstraße, Bahnhofstraße) treten verstärkt Vergnügungsstätten auf, insgesamt ist mit sechs Spielhallen auf engstem Raum ein deutliches Überangebot vorhanden.

In der **Weststadt** sind im Südosten der Kalkberg und das Veranstaltungsgelände Sülzwiesen zu finden, in westlicher Richtung schließen mehrere unterschiedliche Wohngebiete an. Das Gut Wie nebüttel im Nordwesten des Stadtteils wird durch das Kulturforum Lüneburg und ein Pflege- und Therapiezentrum genutzt. Am Jägerteich ist ein Kleingartenverein zu finden, außerdem sind öffentliche (Jobcenter Landkreis Lüneburg) und Bildungseinrichtungen vorhanden.

Der größtenteils durch Wald geprägte Stadtteil **Wilschenbruch** weist im Nordwesten ein zusammenhängendes Wohnquartier mit überwiegend freistehender Wohnbebauung auf. Hier sind sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Größen vorhanden.

Die **Ortschaft Rettmer** liegt im Südwesten der Hansestadt und weist zahlreiche Einfamilienhausgebiete auf, teilweise sind auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Kreuzungsbereich der Bahnstrecke und der Lüneburger Straße sind das Nahversorgungszentrum Rettmer und ein kleines Gewerbegebiet verortet, wo u. a. ein Baufachzentrum und der Kiebitzmarkt ansässig sind.

In der nordöstlich kurz vor Adendorf gelegenen **Ortschaft Ebensberg** sind größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden, das zusammenhängende Siedlungsgebiet liegt im Süden und ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser geprägt.

Die **Ortschaft Oedeme** grenzt an die Stadtteile Mittelfeld, Bockelsberg, Häcklingen und die Ortschaft Rettmer. Um den Ortskern von Oedeme sind größere Einfamilienhausgebiete entstanden, auch an den Stadtteilgrenzen zu Rettmer / Häcklingen und Mittelfeld / Bockelsberg sind Wohngebiete vorhanden, die in die anderen Stadtteile übergehen. Zwischen Schaperdrift und Bleckengrund ist am Oedemer Weg das Schulzentrum Oedeme mit zahlreichen Bildungseinrichtungen

(u. a. Haneschule Oedeme, Gymnasium Oedeme, Schule am Knieberg, Schule an der Schaperdrift, Sportplatz, Sporthalle, Berufsbildende Schulen III) zu finden.

Im Süden von Lüneburg findet sich die **Ortschaft Häcklingen**, die größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald aufweist. Das zusammenhängende Siedlungsgebiet zwischen Retzmer, Oedeme und Bockelsberg ist überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser geprägt.

Die **Ortschaft Ochtmissen** geht auf das Dorf im Norden Lüneburgs zurück und reicht bis an die Hamburger Straße. Somit liegt die Spielhalle am Sonderstandort Goseburg technisch gesehen in Ochtmissen. Die Ortschaft selbst verfügt über einen historischen Ortskern inkl. Grundschule mit angrenzenden Wohngebieten.

Mit Ausnahme der gewerblich genutzten Bereiche lassen sich alle Ortschaften entweder als allgemeines Wohngebiet oder als Dorfgebiet – bzw. einer Mischung aus beiden Gebietskategorien – beschreiben. Die Wohngebiete sind für eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros generell nicht geeignet, auch die Dorfgebiete sind nicht geeignet, da sie überwiegend durch Wohnnutzung und Bildungseinrichtungen geprägt sind, sodass die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros erhebliches Störpotenzial bergen würde. Für Wohn- und Mischgebiete wird im Hinblick auf Spielhallen und Wettbüros ein erhöhter Steuerungsbedarf gesehen, daher werden Ausschlussgebiete für kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten definiert.

4. Gewerbegebiete

Insbesondere im Norden und Osten der Hansestadt Lüneburg befinden sich größere Gewerbe- und Industriegebiete in der Nähe der autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße und des Elbe-Seitenkanals:

- **Gewerbegebiet Hagen / Sonderstandort Bilmer Berg:** Das sehr heterogene Gewerbegebiet südlich der Bundesstraße 216 weist im Umfeld des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Bauhaus, famila) neben klassischen gewerblichen Nutzungen vermehrt Autohäuser, Einzelhandel und Gastronomiebetriebe auf. Im Standortumfeld von Burger King, ATU und der Tankstelle ist bereits eine Spielhalle ansässig. Insbesondere im durch klassische Gewerbenutzungen geprägten östlichen Bereich sind tlw. noch Flächen verfügbar, die für kleine / mittlere Gewerbebetriebe gesichert werden sollten.
- **Gewerbepark Lüneburg Ost:** Nördlich der Bundesstraße 216 befindet sich ein großes, zusammenhängendes Industriegebiet mit dem Hafen Lüneburg im Osten und dem

Flugplatz Lüneburg im Westen. Der Großteil der Flächen ist als Industrie- oder Hafengebiet ausgewiesen, aufgrund der Anwendbarkeit der BauNVO 1968 / 1977 sind nicht kerngebietstypische Spielhallen als Gewerbebetriebe aller Art zulässig. An der Max-Jenne-Straße wurde im Frühjahr 2020 eine Spielhalle eröffnet. Die als Gewerbegebiet dargestellten Flächen südlich des Flugplatzes sind hauptsächlich durch großformatige Logistikimmobilien geprägt, für die der Standort weiterhin vorgehalten werden soll.

- **Gewerbegebiet / Sonderstandort Goseburg:** Westlich der Ilmenau sind in Goseburg-Zeltberg große, zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiete vorhanden. Das Gewerbegebiet um den Sonderstandort Goseburg (u. a. Kaufland, Staples, Meine Küche) ist überwiegend durch klassisches Gewerbe gekennzeichnet, um Kaufland herum liegen heterogene Strukturen vor. An der Auf- / Abfahrt zur Bundesstraße ist eine Spielhalle gegenüber der Tankstelle vorhanden. Der östliche Bereich, etwa zwischen Mehlbachstrift und Goebelstraße, ist als Industriegebiet ausgewiesen, Vergnügungstätten sind daher ausgeschlossen. Östlich der Goseburgstraße liegt kein Bebauungsplan vor. Direkt aneinander angrenzend befinden sich dort Wohnnutzung, die Coca Cola-Abfüllanlage, Geschäfte für Möbel, Showrooms und ein Self-Storage-Lagerhaus.
- **Gewerbegebiet Ehemalige Keulahütte / Sonderstandort Am Alten Eisenwerk:** Südlich der Bahngleise liegt der Standort des alten Eisenwerks, inzwischen durch ein Fachmarktzentrum genutzt, in dem Vergnügungstätten unzulässig sind. Nördlich des Fachmarktzentrums ist an der Arenskule ein kleines, heterogenes Gewerbegebiet vorhanden, in dem Werkstätten, eine Glaserei, Gebrauchtwagen und Büronutzungen ansässig sind. Für diesen Bereich gibt es noch keinen Bebauungsplan. Südlich des Sonderstandortes befindet sich das Gewerbegebiet Hude, das im Bereich Am Alten Eisenwerk (Lidl, Aldi, Kaufland) durch einen Bebauungsplan festgesetzt wird und entlang der Straße auf der Hude als Gemengelage zu qualifizieren ist. Neben Gewerbebetrieben sind hier u. a. eine Autovermietung und das Erotik-Fachgeschäft Orion zu finden.
- **Gewerbegebiet Lüner Heide:** An der Artlenburger Landstraße, an der Grenze zur Gemeinde Adendorf, befindet sich ein größeres, zusammenhängendes Gewerbegebiet. Im Süden sind Einzelhandelsbetriebe (insb. MediaMarkt, Harry's Fliesenmarkt), die Straßenmeisterei und kleinteilige Gewerbenutzungen, wie etwa gebrauchte Autoteile zu finden. Außerdem ist eine Spielhalle vorhanden. Gegenüber von MediaMarkt entsteht derzeit die Veranstaltungshalle Arena Lüneburger Land. Nördlich dieses Standortes sind an der Lüner Rennbahn größere Betriebe des produzierenden Gewerbes, insb. der Kfz- und der Lebensmittelindustrie standortprägend.

Weitere erheblich kleinere Gewerbe- und Industriegebiete verteilen sich in der Kernstadt:

- /// **Rotes Feld - Gewerbegebiet Vor der Roten Bleiche:** Im Umfeld der Fabrik von H.B. Fuller sind in einem Gewerbegebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe ansässig, darunter Lidl und eine Reifenhandlung / Autowerkstatt. Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen, die Chemiefabrik (ohne Bebauungsplan) stellt sich als Industriegebiet dar.
- /// **Rettmer – Lüneburger Straße:** Die dreieckige Fläche an der Bahnlinie wird durch ein Baufachzentrum (Baumarkt, Baustoffhandel) und einen Gartenfachmarkt genutzt.
- /// **Kreideberg – Sonderstandort Vor dem Bardowicker Tore:** An dem ausgewiesenen Sonderstandort sind neben Gewerbebetrieben und Großhandel auch Handelsnutzungen wie Medimax und Matratzen Concord ansässig.
- /// **Lüne-Moorfeld – Lünepark:** Im nördlichen Teil des Lüneparks, der als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Süden ist eine Spielhalle im Standortverbund mit dem Filmpalast Lüneburg am Fährsteg vorhanden.
- /// **Schützenplatz Pulverweg:** Zwischen Bleckeder und Dahlenburger Landstraße befindet sich am Pulverweg ein gewerblich geprägter Bereich, der auch Einzelhandels- und Fitnessnutzungen aufweist. Das hier gelegene Lucia-Gelände soll zukünftig als Solitärstandort zur Deckung der Nahversorgung beitragen, sobald das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße aufgegeben wird.
- /// **Ochtmissen – Hamburger Straße:** An der Hamburger Straße ist ein kleines Gewerbegebiet zu finden, das v. a. durch Autohäuser, Reifenhandel und Gebrauchtwagenhandel geprägt ist. Im Umfeld schließen Wohngebiete unmittelbar an.

Darüber hinaus sind in einzelnen kleinflächigen Misch- und Gewerbegebieten Vergnügungsstätten bereits planerisch ausgeschlossen, sodass diese Flächen – zur Vereinfachung – nicht noch zusätzlich als Ausschlussgebiete festgelegt werden.

5. Sonstige Nutzungen

Am östlichen Ende der Bleckeder Landstraße ist die Theodor-Körner-Kaserne der Bundeswehr als letzte Kaserne in Lüneburg zu erwähnen. Im Jahr 2018 wurden für die Ausbildung von Offizieren anwärtern weitreichende Investitionen am Standort getätigt.

VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Spielhallen und Wettbüros

Auf Grundlage der zuvor dargestellten aktuellen Nutzungsstrukturen und der planungsrechtlichen Situation wird für die Hansestadt Lüneburg ein gesamtstädtisches Standortkonzept für Spielhallen und Wettbüros erstellt, auf Basis dessen die besagten Vergnügungsstätten räumlich gesteuert werden sollen. Hierzu sind Bereiche im Stadtgebiet zu definieren und zu verorten, die für eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich geeignet sind (=Eignungsgebiete) oder ungeeignet sind, weil dort eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine städtebauliche Abwertung hervorrufen kann (=Ausschlussgebiete). Diese Eignungs- und Ausschlussgebiete tragen den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Lüneburg Rechnung und sind städtebaulich begründet.

Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg ist eine Lenkung von weiteren Ansiedlungen auf geeignete, städtebaulich verträgliche Teilräume, in denen keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

1. Planungsrechtliche Situation

Relevant für die Prüfung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Kerngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Dorfgebiet, urbanes Gebiet oder Besonderes Wohngebiet. Zu berücksichtigen sind zudem Siedlungsbereiche ohne Planungsrecht, welche sich aufgrund der realen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB einer der genannten Kategorien zuordnen lassen oder als Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind.

Vor diesem Hintergrund fallen weite Bereiche des Siedlungsgebietes von Lüneburg als potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten aus, weil entweder ein Bebauungsplan mit einer Ausweisung als Reines oder Allgemeines Wohngebiet existiert oder der betreffende Siedlungsbereich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als entsprechendes Wohngebiet zu beurteilen ist.

Innerhalb der **Altstadt** sind überwiegend **keine Bebauungspläne** vorhanden (Unbeplanter Innenbereich), eine Bebauungsplanausweisung als Kerngebiet ist derzeit nur im Bereich Wallstraße, der Haagestraße und einer Fläche nördlich der Glockenstraße gegeben. Teile der Altstadt weisen typische Nutzungen einer „Einkaufsstadt“ auf, wobei neben Geschäften meist ein hoher Wohnanteil festzustellen ist, der einer Einstufung als Kerngebiet entgegensteht. In einigen Teilbereichen ist eine Konzentration von Verwaltungsgebäuden (u. a. Rathaus, Landgericht, Amtsgericht, Gesundheitsamt, Landkreisverwaltung, Ratsbücherei etc.) und umfangreichen Gemeinbedarfsnutzungen vorhanden.

In **Gewerbegebieten** können kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten **ausnahmsweise zulässig** sein (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO). In einigen Gewerbegebieten sind Randbereiche vorhanden, die weniger durch rein gewerbliche Betriebe sondern hauptsächlich

lich durch Einzelhandel, (System-) Gastronomie, Autohandel / -Werkstätten und Tankstellen geprägt sind. Diese Bereiche finden sich meist in der Nähe der Auf- und Abfahrten zu Bundesstraßen und weisen teilweise bereits Spielhallen auf. Hier können aufgrund des geringen Störpotenzials Eignungsgebiete für Vergnügungsstätten festgelegt werden. Entsprechend des Schwerpunkts auf rein gewerbliche Betriebe sind die meisten Gewerbegebiete von Vergnügungsstätten frei zu halten. Die Reserveflächen in den Gewerbegebieten sind aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken dem gewerblichen Sektor oder möglichen Erweiterungen von oft seit Jahrzehnten ansässigen Betrieben vorbehalten. In den Gewerbegebieten wird im Hinblick auf Spielhallen und Wettbüros ein erhöhter Steuerungsbedarf gesehen. Daher werden in Gewerbegebieten Eignungs- und Ausschlussgebiete für kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten definiert.

In den **Stadtteilen** sind verschiedene Bebauungspläne mit der Ausweisung als Mischgebiet (MI) vorhanden, wobei in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ebenso wie in besonderen Wohngebiete (WB) nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (< 100 m², max. 8 Spielgeräte) allgemein zulässig sind.

2. Räumliche Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg

Im Folgenden werden die Eignungs- und Ausschlussgebiete für Spielhallen und Wettbüros in der Hansestadt Lüneburg dargestellt.

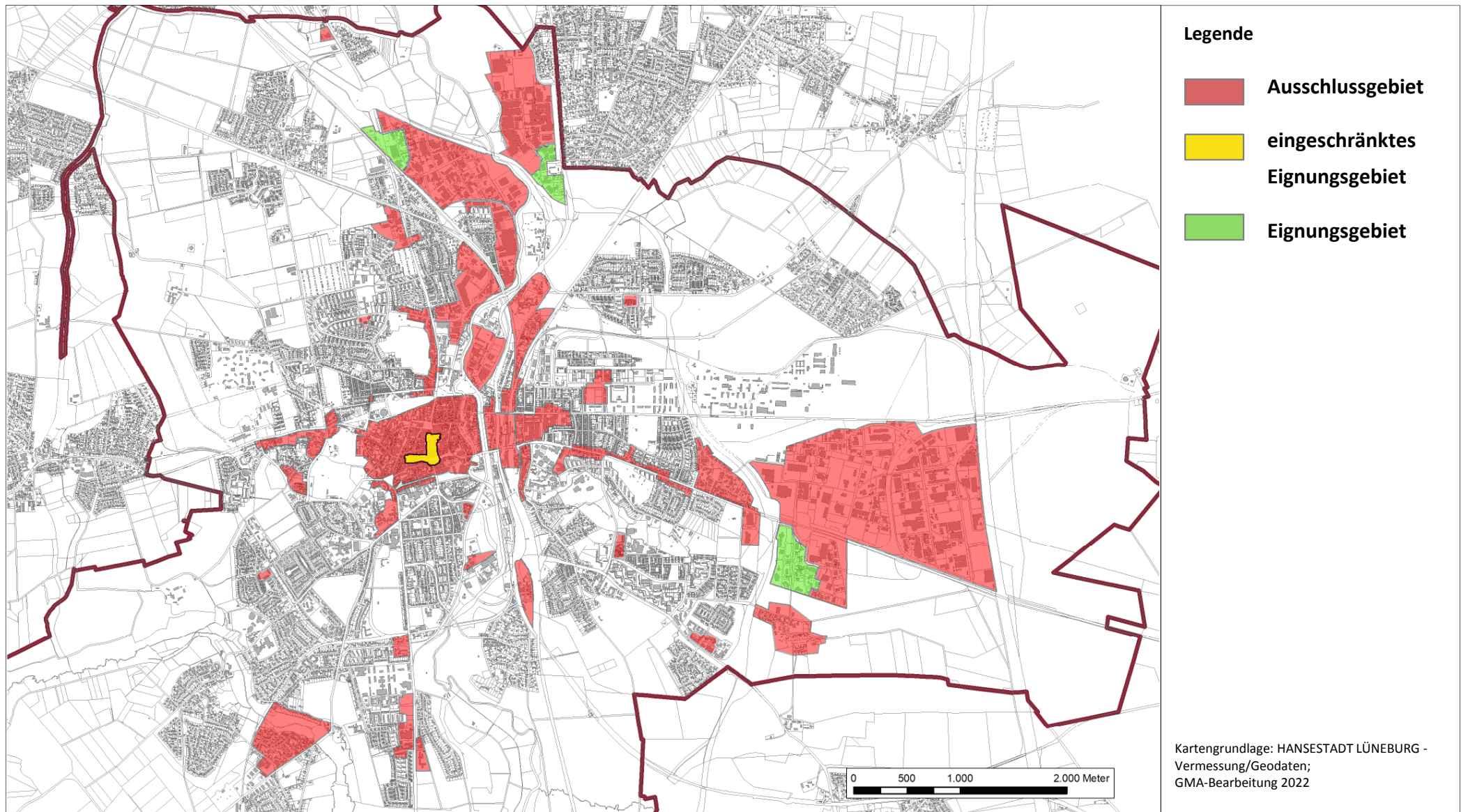
Tabelle 7: Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg

Zulässigkeit = Eignungsgebiet
▪ Eingeschränkte etagenbezogene Zulässigkeit in der Hauptlage der Innenstadt ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit in einzelnen, dafür geeigneten Gewerbegebieten
keine Zulässigkeit = Ausschlussgebiet
▪ In allen zusammenhängenden Siedlungsbereichen, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind (vorwiegend allgemeine und besondere Wohngebiete und überwiegend wohngeprägte Mischgebiete, Dorf- und urbane Gebiete) ▪ In gemischt oder gewerblich genutzten Bereichen deren angrenzendes Umfeld durch Wohnnutzung geprägt ist ▪ In Gemengelagen nach § 34 (1) BauGB ▪ In Neben- und Randlagen der Innenstadt, in denen Trading-Down-Prozesse zu erwarten sind ▪ An Einzelhandelsstandorten, die der Nahversorgung dienen ▪ An gestaltungsempfindlichen Stadteingangsbereichen / Hauptzufahrtsstraßen ▪ Im Standortbereich von Sondernutzungen (z. B. Sportanlagen, Kleingärten, Freizeitanlagen, Grünanlagen, landwirtschaftlich genutzten Bereichen) ▪ In Gewerbegebieten, die einer Flächenvorhaltung dienen (z. B. Entwicklungspotenzial für Bestandsunternehmen), Neuansiedlung von Unternehmen, räumliche Vorhaltung von Gewerbeflächen ▪ In Gewerbegebieten, die der (über-) regionalen Profilierung als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen sollen ▪ In mittelständisch geprägten Gewerbegebieten, in denen Trading-Down-Effekte, Verdrängungsprozesse oder eine Veränderung des Boden-, Mietpreisniveaus drohen.

GMA-Zusammenstellung 2022

Das Spielhallen- und Wettbürokonzept wurde auf Grundlage der Nutzungsstrukturen und der planungsrechtlichen Situation erstellt. Nachfolgend werden Eignungs- und Ausschlussgebiete definiert, die den städtebaulichen Zielen Rechnung tragen. Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Lüneburg ist eine Lenkung von Ansiedlungen auf städtebaulich geeignete, verträgliche Teilräume, in denen keine bzw. möglichst geringe Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen im direkten Umfeld zu erwarten sind.

Karte 6: Eignungs- und Ausschlussgebiete für Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg



2.1 Eignungsgebiete

Für die Unterbringung von Spielhallen und Wettbüros eignen sich in erster Linie stabile Gewerbegebietslagen, in denen keine Nutzungskonflikte oder Verdrängungseffekte zu erwarten sind. Auch Kerngebiete können sich eignen, wenn sie Spielhallen und Wettbüros aufnehmen können, ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung zentraler Funktionen eintritt.

Im Bereich der Lüneburger Innenstadt gibt es größtenteils weder planerisch festgesetzte, noch faktische Kerngebiete. Gegen die Einstufung als faktisches Kerngebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB spricht in den meisten Fällen der bemerkenswert hohe Anteil an Wohnnutzungen. Gleichwohl gibt es einige wenige Bereiche, in denen auch kerngebietstypische Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros mit dem Ziel der Wahrung der Baugebiets-Zweckbestimmung nach § 1 (5) BauNVO planungsrechtlich zugelassen werden könnten, sofern sie z.B. nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

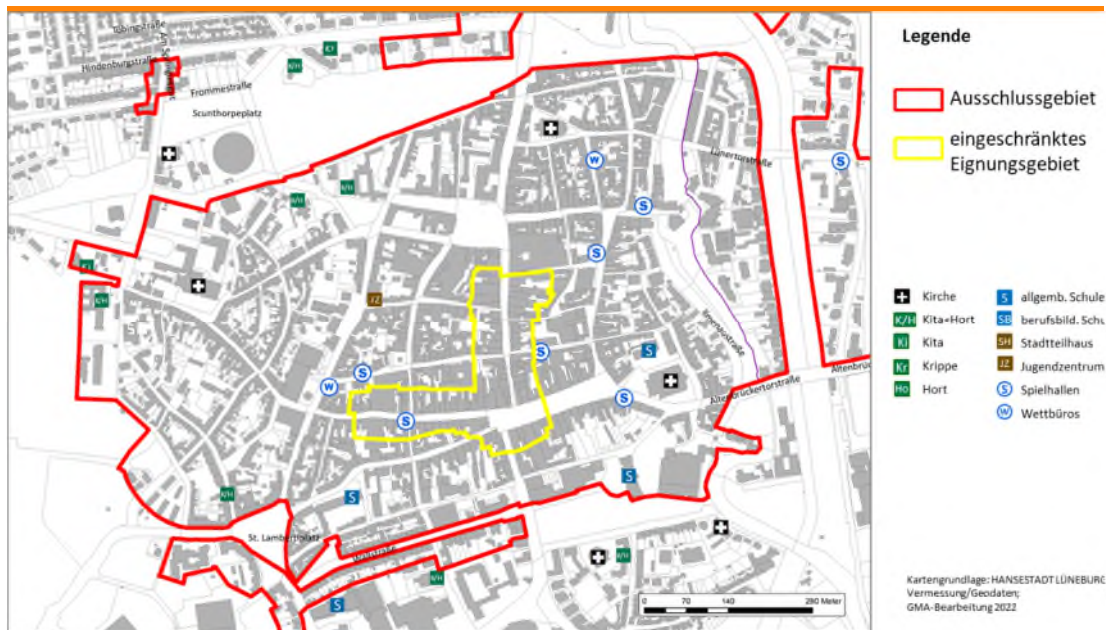
Um Nutzungskonflikte - vor allem in innerstädtischen Bereichen mit sensiblen Nutzungen - und Trading-Down-Effekte durch Häufungen von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern, wird eine planerische Steuerung über die Ausweisung von, ggf. einzuschränkenden, Eignungsgebieten empfohlen.

Daher wird die Hauptlage der Innenstadt als **eingeschränktes Eignungsgebiet** definiert. In dieser sollen kerngebiets- und / oder nicht kerngebietstypische Spielhallen entsprechend ihrer jeweiligen Zulässigkeit nach geltendem Baurecht bzw. Beurteilung der prägenden Umgebung eingeschränkt außerhalb der Erdgeschosses zulässig sein. Diesbezüglich ist zum Beurteilungszeitpunkt eine differenzierte Prüfung der näheren Umgebung erforderlich.

Teile der Gewerbegebiete Goseburg, Bilmer Berg und Lüner Heide werden als **Eignungsgebiete** definiert. Hier sollen kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen zulässig sein.

Für die oben definierten Eignungsgebiete werden im Folgenden Detailbetrachtungen erstellt, welche die städtebaulichen Begründungen für die Ausformung der Eignungsgebiete enthalten.

Übersicht 1: Eingeschränktes Eignungsgebiet „Altstadt Lüneburg“



Teilraum / Lage:	Altstadt, zentraler Versorgungsbereich
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Unbeplanter Innenbereich (Qualität Kerngebiet, Mischgebiet, Wohngebiet)
Nutzungsschwerpunkte:	Für die Hauptlage (Große / Kleine Bäckerstraße, Am Sande, Grapengießersstraße) und die wesentlichen Nebenlagen ist eine Vielzahl an Nutzungen und eine hohe Nutzungsmischung aus Einzelhandel, zentrenprägenden Dienstleistungen, Gastronomie, Hotellerie und öffentlichen Einrichtungen festzustellen. Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sind in den Obergeschossen zahlreiche Wohnnutzungen zu finden, nicht nur in den Nebenlagen macht die Wohnnutzung oft mehr als 50 % der Geschossfläche aus. Die Einzelhandelsbetriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, aber auch für die Umlandgemeinden.
Kriterien / Bewertung	Die Hauptlage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt Lüneburg stellt ein eingeschränktes Eignungsgebiet dar. Nur diese Lage kann kern- oder mischgebietstypische Vergnügungsstätten aufnehmen, aufgrund der örtlichen Besonderheiten sind jedoch Einschränkungen erforderlich. Große Bereiche der Altstadt sind durch Wohnnutzungen geprägt, weshalb sie eher den Charakter von durch umfangreiche Wohnnutzung geprägten Misch- oder Wohngebieten aufweisen. Am Rand der Einkaufsinnenstadt sind auch verstärkt Kirchen, Schulen und Kindergärten / Kindertagesstätten vorhanden, wodurch Vergnügungsstätten Nutzungskonflikte auslösen können. Der Bereich Wasserviertel ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen, was mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten generell nicht vereinbar ist. Da eine optische Beeinträchtigung durch Fassadengestaltung, Fensterbeklebung und Werbeeinrichtungen (insb. Leuchtreklamen und Bildschirme) aufgrund der Gestaltungssatzung zwar geringer ausfällt, durch die Verhängung / Verstellung der Schaufenster von innen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Begrenzung der Ansiedlung zum Schutz vor Trading-Down-Effekten (z. B. Störung des Mietpreinsniveaus, Verdrängung angestammter Nutzungen) erforderlich. Daher sind die Hauptlagen des Hauptzentrums (Zentraler Versorgungsbereich) als eingeschränktes Eignungsgebiet auszuweisen. Um Trading-down-Prozesse zu verhindern

	und die Ladenlokale u. a. für Einzelhandel, Praxen, Dienstleister und Gastronomie vorzuhalten, werden Spielhallen und Wettbüros hier zukünftig in den Erdgeschosslagen ausgeschlossen. ▪ In den Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs, die nicht der Hauptlage zuzuordnen sind, sind eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros sowie Trading-Down-Prozesse durch Verdrängung der zentrumsprägenden Nutzungen bereits zu erkennen. Diese Bereiche weisen häufig eher den Charakter von Misch- oder Wohngebieten auf und beinhalten zahlreiche sensible Nutzungen. Zudem ist eine Störung der Wohnnutzung zu befürchten. In diesen Bereichen sind Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen (siehe Ausschlussgebiete, Kapitel VI.2.2.1).
--	--

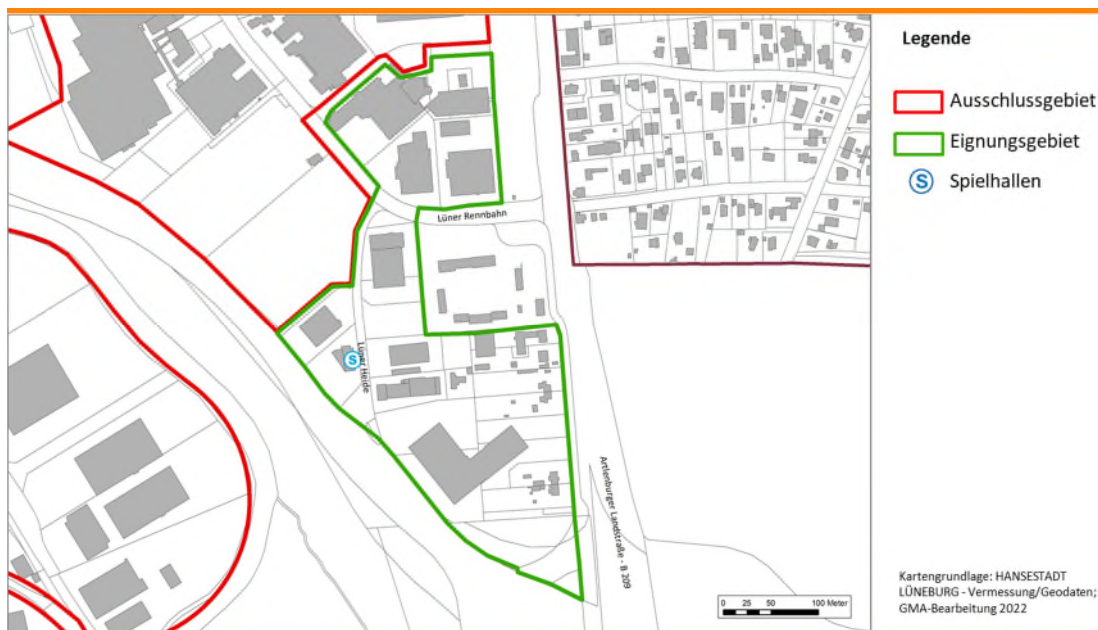
GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 2: Eignungsgebiet „Sonderstandort Goseburg“



Teilraum / Lage:	Goseburg-Zeltberg, Nördlicher Stadtrand
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan Nr. 23
Nutzungsschwerpunkte:	Gewerbe, Handwerk, Verbundstandort um SB-Warenhaus, Auto- waschanlage, Zoofachmarkt, Autovermietung (Sondergebiet), Sys- temgastronomie
Kriterien / Bewertung	▪ Das Gebiet wird überwiegend durch großflächigen Einzelhan- del, Handwerk und Kleingewerbe genutzt. Es liegt in der Nähe der Autobahn- / Bundesstraßenabfahrt Lüneburg-Nord und weist mit Ausnahme von Kaufland einen eher kleinteiligen Flä- chenzuschnitt auf. ▪ Der Einzelhandelsstandort weist eine relativ hohe Kundenfre- quenz auf, es handelt sich um eine stabile, höherwertige Einzel- handels- / Gewerbestruktur, die wenig anfällig für Trading- Down-Effekte ist. ▪ Gegenüber der Tankstelle ist bereits eine Spielhalle ansässig. ▪ Das Gebiet ist von schutzbedürftigen Nutzungen deutlich räum- lich abgesetzt und von Wohngebieten durch Bahngleise ge- trennt. ▪ Die bestehende gewerbliche / einzelhändlerische Nutzung ist ohne besondere städtebauliche Qualitäten, eine Beeinträchti- gung durch Spielhallen und Wettbüros ist nicht zu erwarten.

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 3: Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Lüne Heide“


Teilraum / Lage:	Lüne-Moorfeld, nördlicher Stadtrand
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan Nr. 31
Nutzungsschwerpunkte:	Gewerbe, Industrie, Handwerk
Kriterien / Bewertung	▪ Das südliche Teil des Gewerbegebietes wird überwiegend durch Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen genutzt. Die Grundstücke sind kleinteilig und durch die Straßenmeisterei, Einzelhandel und die Fläche des ehemaligen Schlachthofs (Arena Lüneburger Land, im Bau) vom eigentlichen Gewerbegebiet abgesetzt. ▪ Das Areal liegt in der Nähe einer Bundesstraßenabfahrt (B4 / 209), es ist bereits eine Spielhalle ansässig. ▪ Der Standort um MediaMarkt weist eine relativ hohe Kundenfrequenz auf, es handelt sich um eine stabile, höherwertige Einzelhandels- / Gewerbestruktur, die wenig anfällig für Trading-Down-Effekte ist. ▪ Das Gebiet ist von schutzbedürftigen Nutzungen deutlich räumlich abgesetzt und von Wohngebieten in der Nachbargemeinde Adendorf durch B 209 getrennt. ▪ Die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden des Gewerbegebietes ist ohne besondere städtebauliche Qualitäten, eine Beeinträchtigung durch Spielhallen und Wettbüros ist nicht zu erwarten. Im Norden sind Spielhallen und Wettbüros auszuschließen.

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 4: Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Bilmer Berg“


Teilraum / Lage:	Kaltenmoor, südöstlicher Stadtrand
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan Nr. 103/I
Nutzungsschwerpunkte:	Gewerbe, Autohandel, Gastronomie, Einzelhandel
Kriterien / Bewertung	▪ Das Gebiet wird überwiegend durch Autohandel, Kfz-Werkstätten, Einzelhandel und tlw. durch Dienstleistungen genutzt. Östlich schließt der Sonderstandort Bilmer Berg (familia, Bauhaus) an, hinter der Tankstelle ist bereits eine Spielhalle ansässig. ▪ Das Areal liegt in der Nähe einer Bundesstraßenabfahrt (B216) ▪ Der Sonderstandort weist eine relativ hohe Kundenfrequenz auf, es handelt sich um eine stabile, höherwertige Einzelhandels- / Gewerbestruktur, die wenig anfällig für Trading-Down-Effekte ist. ▪ Das Gebiet ist von schutzbedürftigen Nutzungen deutlich räumlich abgesetzt und von Wohngebieten durch die autobahnähnlich ausgebaute B 209 getrennt. ▪ Die bestehende gewerbliche / einzelhändlerische Nutzung ist ohne besondere städtebauliche Qualitäten, eine Beeinträchtigung durch Spielhallen und Wettbüros ist nicht zu erwarten.

GMA-Zusammenstellung 2022.

2.2 Ausschlussgebiete

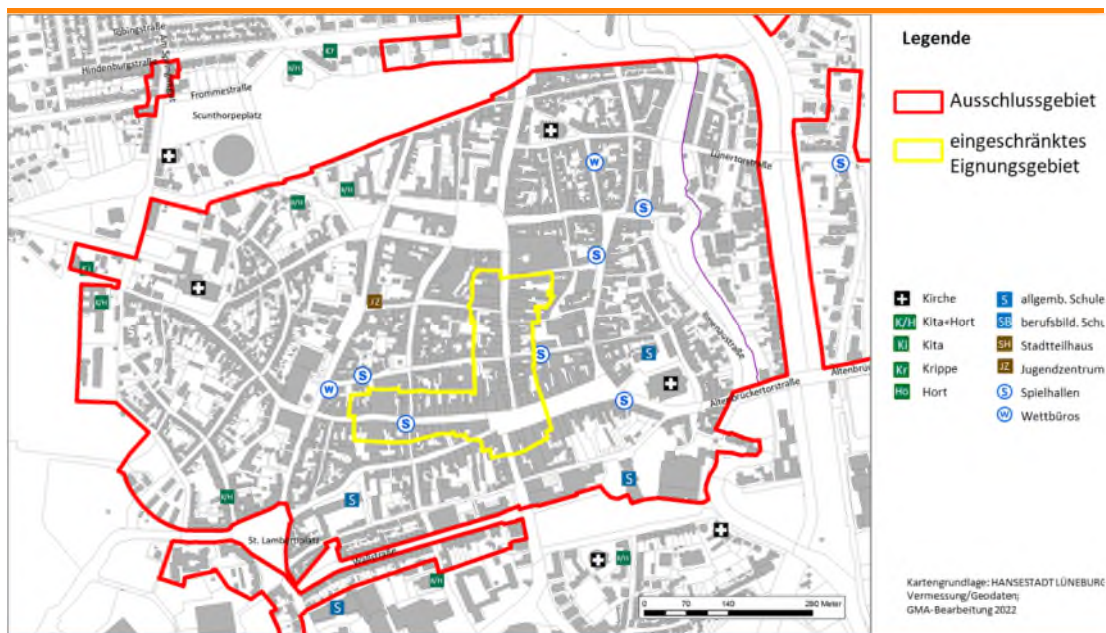
Im Unterschied zu den im vorherigen Kapitel definierten Eignungsgebieten sind im restlichen Stadtgebiet von Lüneburg Spielhallen und Wettbüros (inkl. Kombination aus Wettannahmestelle und Sportbar), nicht zulässig und als Ausschlussgebiete zu definieren. Die Begründungen für einen Ausschluss der o. g. Nutzungen in diesen Gebieten ist dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen. Einige Gebiete weisen hierbei einen höheren Ansiedlungsdruck auf als große Teile des sonstigen Stadtgebietes von Lüneburg.²⁸ Diese werden anhand von Detailbetrachtungen untersucht. Dabei wird – wenn möglich – auf die Abgrenzungen bestehender Bebauungspläne Rücksicht genommen. Jedoch fließen dabei auch funktionale und städtebauliche Aspekte ein, sodass sich die Detailbetrachtungen auch auf mehrere Bebauungsplangebiete erstrecken können.

Einige festgesetzte Misch- oder Kerngebiete werden in diesem Abschnitt nicht betrachtet, da teilweise bereits Ausschlussregelungen für Vergnügungsstätten vorliegen.

2.2.1 Innenstadt Lüneburg

Für die **Bereiche außerhalb der Hauptlage der Innenstadt** wird zum Schutz und zur Entwicklung planerisch vorgesehener Wohn- und Versorgungsfunktionen ebenfalls ein Ausschlussgebiet festgelegt.

²⁸ Es ist darauf hinzuweisen, dass das Spielhallenkonzept nur als konzeptioneller Rahmen für die anstehenden Bebauungsplanänderungen gelten kann. Für sämtliche Teilbereiche des Stadtgebietes ist eine detaillierte städtebauliche Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten auf Parzellenebene nicht leistbar und zielführend. Hier sollte bei Bedarf auf Basis der Ergebnisse des Spielhallenkonzeptes gezielt nachgesteuert werden.

Übersicht 5: Ausschlussgebiet „Randbereich Altstadt Lüneburg“


Teilraum / Lage:	Altstadt
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Unbeplanter Innenbereich (Qualität Mischgebiet, Wohngebiet)
Nutzungsschwerpunkte:	Wohnen, öffentliche Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie
Ausschlusskriterien:	- Große Teile der Altstadt entsprechen nicht einem Kerngebiet oder Mischgebiet mit gewerblicher Prägung. In diesen Bereichen sind Vergnügungsstätten regelmäßig unzulässig. Dennoch ist bereits eine Häufung von Vergnügungsstätten festzustellen. - Im Bereich Wasserviertel ist ein Sanierungsgebiet für ein umfassendes Sanierungsverfahren festgelegt. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde die angestrebte Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen konterkarieren und ist daher auszuschließen. - Unter den bestehenden, kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen in den Nebenlagen ist zu befürchten, dass angestammte Nutzungen verdrängt werden, was zu einem Absinken des Niveaus im Einzelhandel führen würde. - Außerhalb der Hauptlage sind zahlreiche sensible Nutzungen vorhanden (Kirche, Schulen, Kinderhort, Jugendzentrum, etc.) Die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen. Hier sind Spielhallen und Wettbüros daher auszuschließen. - Aufgrund der hohen Zahl an Kinder- und Jugendeinrichtungen wären zusätzliche Wettbüros in der Altstadt aufgrund der Abstandsregelung ohnehin kaum zulässig. - Eine Entwicklung von Spielhallen und Wettbüros würde hinsichtlich der bestehenden und weiteren vorgesehenen Wohnfunktion eine erhebliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität darstellen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Weiterentwicklung als lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier. - Relevante Auflagen sollen dem Einzelhandel und ergänzenden Angeboten vorbehalten bleiben.

2.2.2 Nahversorgungszentren

Zu den Ausschlussgebieten gehören sämtliche **Nahversorgungszentren** gemäß gültigem Einzelhandelskonzept (derzeit: Einzelhandelskonzept 2011 / 2014). Zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sind Spielhallen und Wettbüros mit der planerisch vorgesehenen Versorgungsfunktion unvereinbar, da sie negative städtebauliche Auswirkungen, insb. in Form von Trading-Down-Effekten und der Verdrängung von Einzelhandelbetrieben, haben können.

Derzeit zählen folgende Nahversorgungszentren zu den Ausschlussgebieten (nachrichtliche Übernahme):

- /// Nahversorgungszentrum Auf der Höhe
- /// Nahversorgungszentrum Bülows Kamp
- /// Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße
- /// Nahversorgungszentrum Hanseviertel
- /// Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße
- /// Nahversorgungszentrum Kreideberg
- /// Nahversorgungszentrum Loewe-Center
- /// Nahversorgungszentrum Rettmer
- /// Nahversorgungszentrum Rotes Feld
- /// Nahversorgungszentrum Uelzener Straße.

2.2.3 Wohngebiete in der Kernstadt und den Stadtteilen

In der Lüneburger Kernstadt ist ein Großteil der Siedlungsgebiete durch umfangreiche Wohngebiete geprägt, die durch kleinere Wohnquartiere ergänzt werden. Diese erstrecken sich überwiegend südlich und südwestlich, aber auch nördlich und östlich der Innenstadt von Lüneburg. Für die meisten dieser Wohngebiete bestehen Bebauungspläne, die Vergnügungsstätten grundsätzlich ausschließen. Jene Wohngebiete, für die kein Bebauungsplan besteht, sind aufgrund ihrer Nutzung und des Störpotenzials von Vergnügungsstätten ebenfalls ungeeignet für eine Ansiedlung. Dies gilt auch für die Ortschaften außerhalb der Kernstadt, die zu einem ganz wesentlichen Anteil durch die ihre dörflich geprägte Wohnstruktur gekennzeichnet sind. Beispiele hierfür sind die Ortschaften Ebensberg, Häcklingen, Ochtmissen, Oedeme und Rettmer. Bis auf kleinere Nahversorgungsangebote und Gewerbebetriebe sind diese Bereiche eindeutig dörflich strukturiert.

Ähnlich verhält es sich auch in den größeren, an die Kernstadt angrenzenden Stadtteilen. Hier bestehen jedoch zumeist rechtskräftige Bebauungspläne, die eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließen. Gewerbegebiete bestehen in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt nicht bzw. nur in einem begrenzten Umfang. Inwiefern diese Standortbereiche für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet sind, wird nachfolgend erläutert.

Gebiete, in denen sich besonders **sensible Einrichtungen** wie Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie kirchliche Einrichtungen befinden, sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten künftig als Standorte ausgeschlossen werden. Dieser nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzung kann insofern bereits Rechnung getragen werden, als sich der größte Teil dieser sensiblen Einrichtungen im Bereich von Wohngebieten gemäß BauNVO befinden, in denen Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig sind.

Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials von Wohnnutzungen und Vergnügungsstätten sind die **Wohnschwerpunkte in Lüneburg** nicht für die Neuansiedlung von Spielhallen und Wettbüros geeignet und werden daher als Ausschlussgebiete definiert. Das gilt insbesondere auch für die Ortschaften, die durch einen gewissen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz eine Mischnutzung aufweisen und teilweise als Dorfgebiet bauplanungsrechtlich definiert werden. Auch diese gemischt oder gewerblich genutzten Bereiche grenzen direkt an Wohnnutzung im Umfeld an, so dass Konflikte mit dieser Nutzung nicht ausgeschlossen werden können.

Daher werden **folgende Ortschaften in ihrer Gesamtheit als Ausschlussgebiete** festgelegt:

Die **Ortschaft Rettmer** liegt im Südwesten der Hansestadt ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Das Nahversorgungszentrum Rettmer dient der Versorgung der Einwohner von Rettmer Oedeme. Spielhallen und Wettbüros können hier Trading-Down-Prozesse in Gang setzen und die Entwicklungsfähigkeit des Zentrums beeinträchtigen. Darüber hinaus würden diese Vergnügungsstätten die angrenzend gelegenen Wohnnutzungen stören. Am Bahnhof Rettmer ist ein kleines Gewerbegebiet verortet, wo u. a. ein Baufachzentrum und der Kiebitzmarkt ansässig sind. Ein Bebauungsplan liegt hier nicht vor. In einem unbeplanter Innenbereich an der Lüneburger Straße ist außerdem ein Bauernhof mit Hofladen vorhanden, der den Charakter eines Dorfgebietes aufweist. Das Umfeld ist überwiegend durch zusammenhängende Einfamilienhausgebiete geprägt. Die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros wäre mit erheblichen Störpotenzialen verbunden, daher wird empfohlen, einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b BauGB aufzustellen, um das Ausschlussgebiet zu fixieren.

Das Siedlungsgebiet der **Ortschaft Ebensberg** ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser geprägt. Im Falle einer Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros wäre mit erheblichen Störpotenzialen zu rechnen. Folglich sind diese Nutzungen im Bereich auszuschließen.

Die **Ortschaft Oedeme** besteht größtenteils aus Wohngebieten sowie dem Schulzentrum Oedeme mit zahlreichen Bildungseinrichtungen (u. a. Hanseschule Oedeme, Gymnasium Oedeme, Schule am Knieberg, Schule an der Schaperdrift, Sportplatz, Sporthalle, Berufsbildende Schulen III). Sowohl hinsichtlich der Wohngebiete als auch der sensiblen Nutzungen wäre im Falle einer Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros von erheblichen Störpotenzialen auszugehen. Im Großteil der Ortschaft sind Vergnügungsstätten durch die Wohngebietsausweisung bereits ausgeschlossen, dabei ist insbesondere auf den Bebauungsplan Oedeme 2 aus dem Jahr 1962 hinzuweisen, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Hier ist ein einzelner Gewerbebetrieb ansässig, im Umfeld entstehen vermehrt neue Wohngebäude. Im näheren Umfeld sind das Schulzentrum Oedeme sowie eine Kindertherapieeinrichtung vorhanden. Es wird empfohlen, den Bebauungsplan zu überprüfen und ggfs. Vergnügungsstätten auszuschließen. Ferner setzen auch die Bebauungspläne Oe 6 / 6a und Oe 9 einzelne Mischgebiete fest, diese liegen allerdings in wesentlich durch Wohnen geprägten Bereichen, weshalb auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

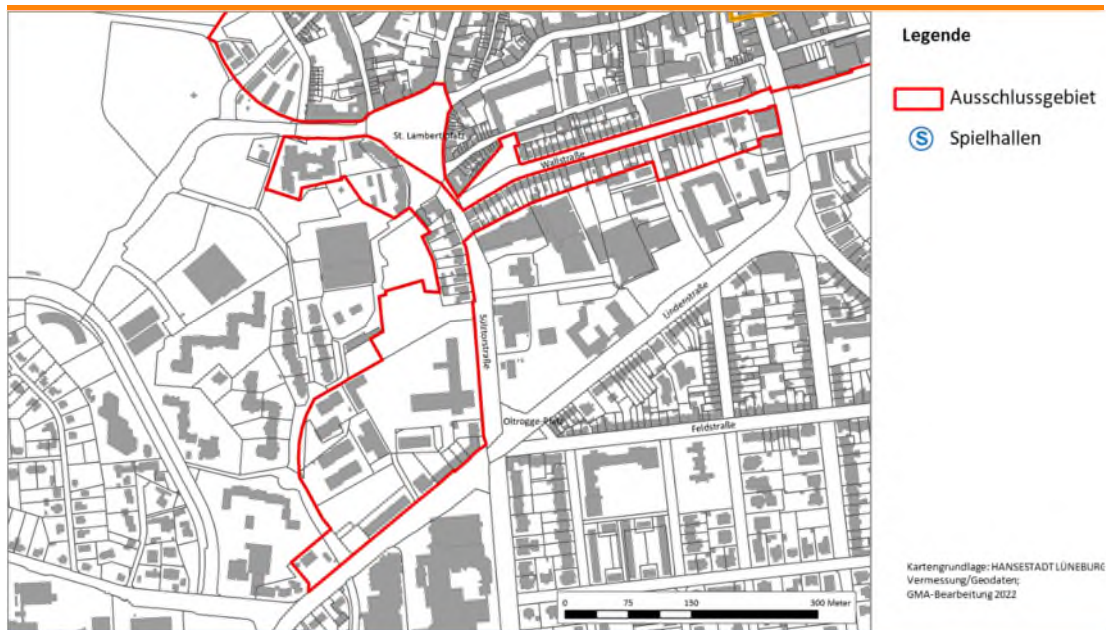
Die **Ortschaft Häcklingen** weist überwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser auf. Aufgrund der Störpotenziale gegenüber der Wohnnutzung sind Spielhallen und Wettbüros auszuschließen. In Häcklingen ist ein unbeplanter Innenbereich vorhanden, der überwiegend den Charakter eines Dorfgebietes aufweist. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, auch eine Schule ist vorhanden. Daher wird empfohlen, einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b BauGB aufzustellen, um das Ausschlussgebiet zu fixieren.

Die **Ortschaft Ochtmissen** verfügt über einen historischen Ortskern inkl. Grundschule mit angrenzenden Wohngebieten. Sowohl hinsichtlich der Wohngebiete als auch der sensiblen Nutzungen wäre im Falle einer Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros von erheblichen Störpotenzialen auszugehen, daher sind diese planerisch auszuschließen.

2.2.4 Mischgebiete

In Lüneburg sind zahlreiche kleinere Mischgebiete im Stadtgebiet zu finden, die oft der Inklusion bestehender Gewerbebetriebe (z. B. Handwerksbetriebe, Fuhrunternehmen etc.) in neue Siedlungsgebiete dienen. Die meisten Mischgebiete sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt bzw. sind von Wohngebieten umgeben, in denen sich besonders sensible Einrichtungen wie Kinder- und Jugendeinrichtungen befinden. Daher sind in den wesentlich durch Wohnen geprägten Mischgebieten Vergnügungsstätten nicht ausnahmsweise zuzulassen. Auch die wesentlich durch gewerbliche Nutzungen geprägten Mischgebiete grenzen direkt an Wohnnutzung im Umfeld an und weisen selbst schützenswerte Wohnnutzungen auf, sodass Konflikte mit dieser Nutzung nicht ausgeschlossen werden können und Vergnügungsstätten auszuschließen sind.

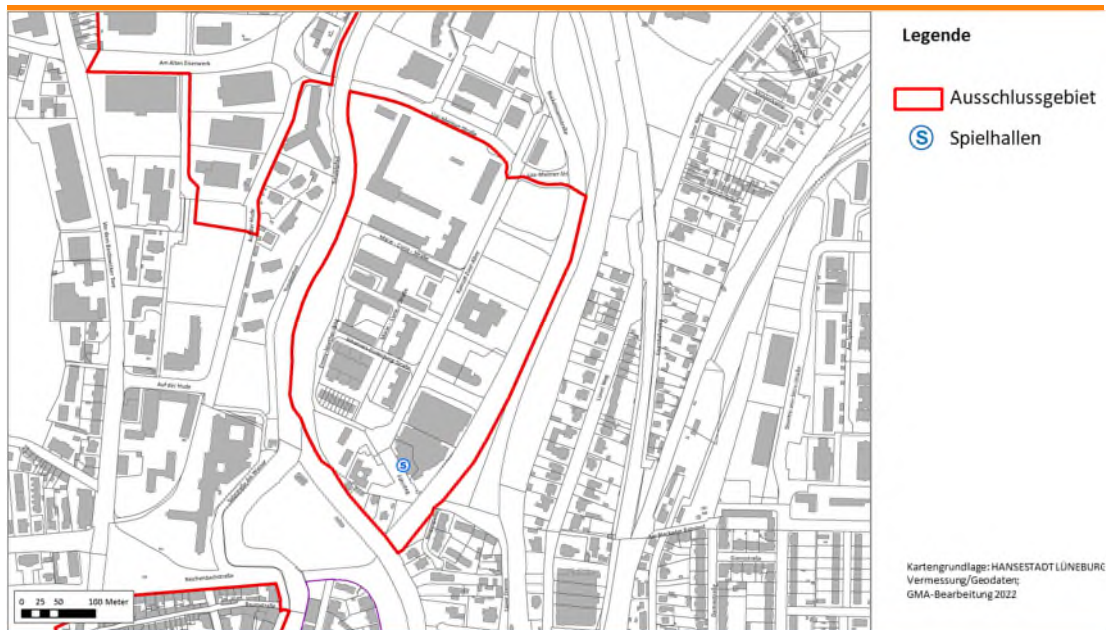
Übersicht 6: Ausschlussgebiet „Sülztorstraße“



Teilraum / Lage:	Stadtteile Altstadt, Mittelfeld
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan 17; 30/I; 30/II
Nutzungsschwerpunkte:	Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Bildung, Kultur, Paketzentrum
Ausschlusskriterien:	▪ Das kleinteilig gegliederte Wohnquartier in der Wallstraße ist durch Wohnnutzung in geschlossener, straßenbegleitender Bauweise (Mehrfamilienhäuser) geprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 sieht ein Mischgebiet vor. ▪ Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 wurde der ehemalige Standort der St. Ursula-Schule als Mischgebiet überplant. Vergnügungsstätten sind explizit ausgeschlossen. ▪ Das Mischgebiet an der Sülztorstraße ist durch Wohnnutzung mit Geschäften in Erdgeschosslage geprägt. Im Umfeld sind neben dem Paketverteilzentrum der Deutschen Post weitere Wohngebiete, das Deutsche Salzmuseum, die (neue) St. Ursula-Schule, die Musikschule der Hansestadt Lüneburg und die Salztherme Lüneburg (SaLü) zu finden. ▪ Das Mischgebiet Sülztorstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im unmittelbaren Umfeld sind zahlreiche sensible Nutzungen vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	▪ Standort für Wohnen, Bildung, Freizeit und nicht störendes Gewerbe ▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 7: Ausschlussgebiet „Lünepark“



Teilraum / Lage:	Stadtteil Lüne-Moorfeld
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Büronutzung, Wohnen, Dienstleistungen, Freizeit
Ausschlusskriterien:	- Der Lünepark ist im Gewerbeflächenkonzept für die Metropolregion Hamburg (GEFEK II) als „Premiumfläche“ der Kategorie „Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen“ dargestellt. Premiumflächen verfügen über besondere Standortqualitäten und dienen der Ansiedlung von Unternehmen von nationaler oder internationaler Bedeutung und sollen repräsentativ für die Stärken der Metropolregion stehen. - Im Filmpalast Lüneburg ist eine Spielhalle als Teil des Freizeitkomplexes untergebracht. - Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderem qualitativem Entwicklungsanspruch. Die weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros außerhalb des Filmpalastes Lüneburg würde die geplante Entwicklung wesentlich beeinträchtigen. - Eine Entwicklung von Spielhallen und Wettbüros an diesem Standort würde hinsichtlich der bestehenden und weiteren vorgesehenen Wohnfunktion eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Qualität darstellen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Vorrangstandort für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen - Angrenzende und geplante Mischgebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 8: Ausschlussgebiet „Lüner Weg / Mühlenkamp“



Teilraum / Lage:	Stadtteil Lüne-Moorfeld
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan Nr. 12, Nr. 70; unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Wohnen, Kloster Lüne, Grundschule, Kindergarten
Ausschlusskriterien:	- Das Ausschlussgebiet umfasst das Wohngebiet am Mühlenkamp, hier ist nahe der Grundschule und des Kindergartens ein kleines Mischgebiet vorhanden, sowie den Bereich um das Kloster Lüne, wo an der Erbstorfer Landstraße ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen ist (derzeit Tankstelle). Die Mischgebiete am Lüner Weg und am Holzberg sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Am südlichen Ende der Lüner Straße befindet sich das Betriebsgelände der Hochwald Food GmbH. Die verkehrliche Erschließung in dem durch einen hohen Wohnanteil geprägten südlichen Bereich ist nicht sehr leistungsfähig. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und den angrenzenden Wohngebieten sowie den bestehenden Wohnnutzungen führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele:	- Standort für Wohnen, Kultur und Bildung - Angrenzende Wohngebiete und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 9: Ausschlussgebiet „Nahversorgungsstandort Am Schützenplatz“

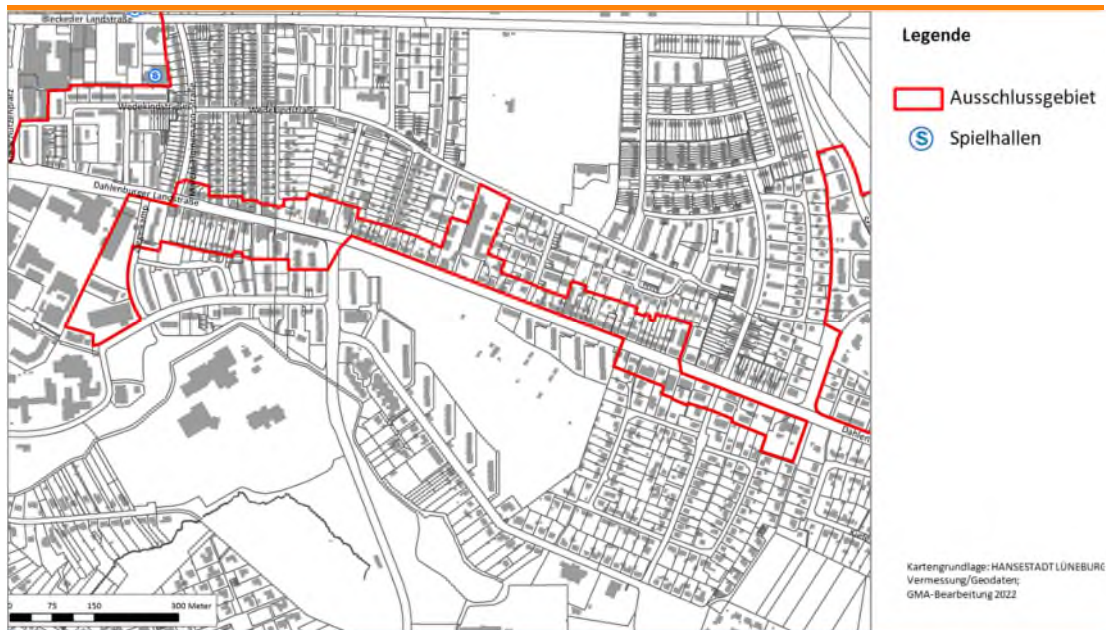

Teilraum / Lage:	Stadtteil Schützenplatz
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Bebauungsplan 163, in Aufstellung, unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Ehemaliges Betriebsgelände der Lucia Strickwarenfabrik, zukünftig geplant: Einzelhandel, Wohnungsbau, Hotellerie; ehemaliges Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße, zukünftig geplant: Wohnungsbau, Erweiterung Roy Robson
Ausschlusskriterien:	- Das Ausschlussgebiet umfasst das gesamte ehemalige Betriebsgelände, das ehemalige Nahversorgungszentrum und das durch gemischte Nutzungen geprägte Umfeld. Das Lucia-Gelände soll zukünftig als solitärer Nahversorgungsstandort die Funktion des nicht weiter entwicklungsfähigen Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße übernehmen, dieses soll ebenfalls städtebaulich weiterentwickelt werden. - Im Stadtteil Schützenplatz ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen, in diesem Bereich sind bereits vier Spielhallen vorhanden. Die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros kann zu einer Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets führen. - Eine Entwicklung von Spielhallen und Wettbüros an diesem Standort würde hinsichtlich der vorgesehenen Wohn- und Versorgungsfunktion (Trading-Down) sowie des Hotelbetriebs eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Qualität darstellen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Städtebauliche Entwicklung mit Wohnnutzung und Erweiterung Roy Robson - Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden - Entwicklung Lucia-Gelände zu einem hochwertigen Wohn- und Versorgungsstandort

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 10: Ausschlussgebiet „Bahnhof / Altenbrückerdamm“

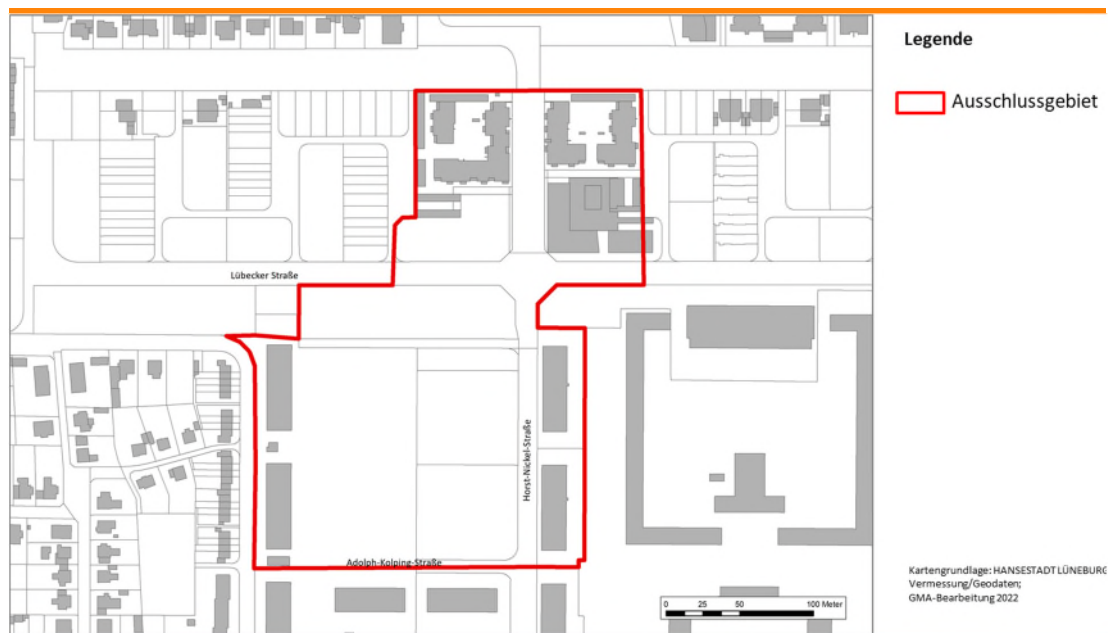

Teilraum / Lage:	Stadtteile Schützenplatz, Lüne-Moorfeld, Kaltenmoor
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Bebauungsplan 171, unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Bahnhof, Parkhaus, Wohnen, Büronutzung, Dienstleistungen, gewerbliche Nutzung
Ausschlusskriterien:	- Das Ausschlussgebiet umfasst das gesamte Bahnhofsareal und die angrenzenden Mischgebiete. - Im Stadtteil Schützenplatz ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen, im Bahnhofsgebäude Lüneburg West sind bereits eine Spielhalle und ein Wettbüro vorhanden, eine weitere Spielhalle ist am Altenbrückerdamm ansässig. - Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich. - Eine weitere Entwicklung von Spielhallen und Wettbüros an diesem Standort würde die Wohnnutzungen in Altenbrücker- und Lüne Damm sowie Lünertorstraße beeinträchtigen und im Bahnhofsbereich zu weiteren Trading-Down Effekten führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Verhinderung weiterer Trading-Down-Effekte im Bahnhofsumfeld - Wohnnutzung in Altenbrücker- und Lüne Damm sowie Lünertorstraße soll nicht beeinträchtigt werden - Entwicklung des benachbarten Lucia-Geländes zu einem hochwertigen Wohn- und Versorgungsstandort soll nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2021.

Übersicht 11: Ausschlussgebiet „Dahlenburger Landstraße“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Neu Hagen / Schützenplatz
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan Nr. 10, 11; unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Kiosk, Unterhaltungselektronik), Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe
Ausschlusskriterien:	- Das Ausschlussgebiet umfasst das Nahversorgungszentrum mit Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern, die eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, und die östlich gelegenen Mischgebiete. - Trading-Down-Prozesse sind im Bereich des Nahversorgungszentrums bereits feststellbar, der Einzelhandelsbestand hat sich seit 2011 (6 Betriebe) etwa halbiert. - Der überwiegende Teil des Mischgebietes entlang der Dahlenburger Landstraße ist durch Wohnnutzung geprägt, auch sind vereinzelt gewerbliche Nutzungen ansässig. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu einer weiteren Verdrängung angestammter Nutzungen führen, wodurch die Angebotsvielfalt weiter zurückgehen würde. - Mögliche städtebauliche und funktionale Maßnahmen zur Attraktivitätserhöhung würden durch die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte in ihrer Umsetzung gefährdet. Eine weitere funktionale Schwächung des Zentrums wäre nicht auszuschließen
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele:	- Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden - Sicherung der Versorgungsfunktionen der Einzelhandelsbetriebe (insb. Penny). Aufrechterhaltung der Versorgung des Quartiers

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 12: Ausschlussgebiet „Behördenzentrum Ost“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Neu Hagen
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Verwaltungsgericht, Katasteramt, Arbeitsgericht, Nahversorgung
Ausschlusskriterien:	- Das Ausschlussgebiet umfasst das Verwaltungszentrum Nord, das sich im unbeplanten Innenbereich befindet. - Unmittelbar Nördlich des Standortbereichs entsteht seit 2010 das Hanseviertel. Auf einer Fläche von 85 Hektar werden auf dem Areal der ehemaligen Kaserne Einfamilien-, Mehrfamilien-, Doppel- und Stadthäuser, eine Kita sowie Gewerbeflächen, Dienstleistungen und Büros errichtet. An der Lübecker Straße befindet sich ein kleines Nahversorgungszentrum mit Rewe und Alnatura. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde die Wohnquartiere des neu entstehenden Hanseviertels beeinträchtigen und im unmittelbar nördlich angrenzenden Nahversorgungszentrum für ein Absinken der städtebaulichen Qualität sorgen, was zu Trading-Down-Effekten führen kann.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele:	- Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden - Sicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Hanseviertel

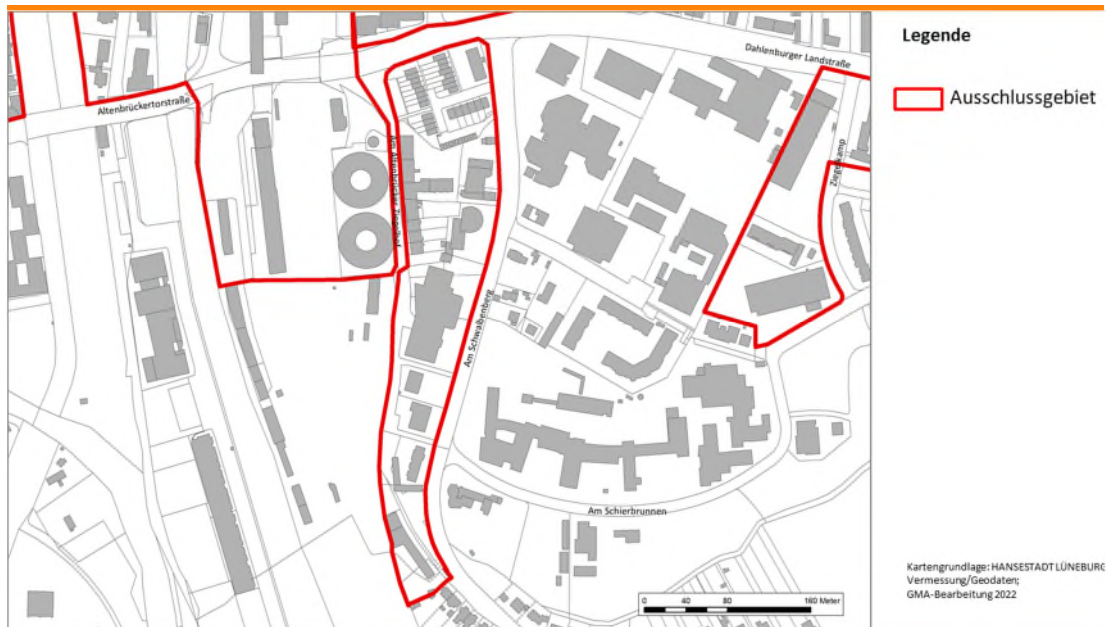
GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 13: Ausschlussgebiet „Stadtkoppel“



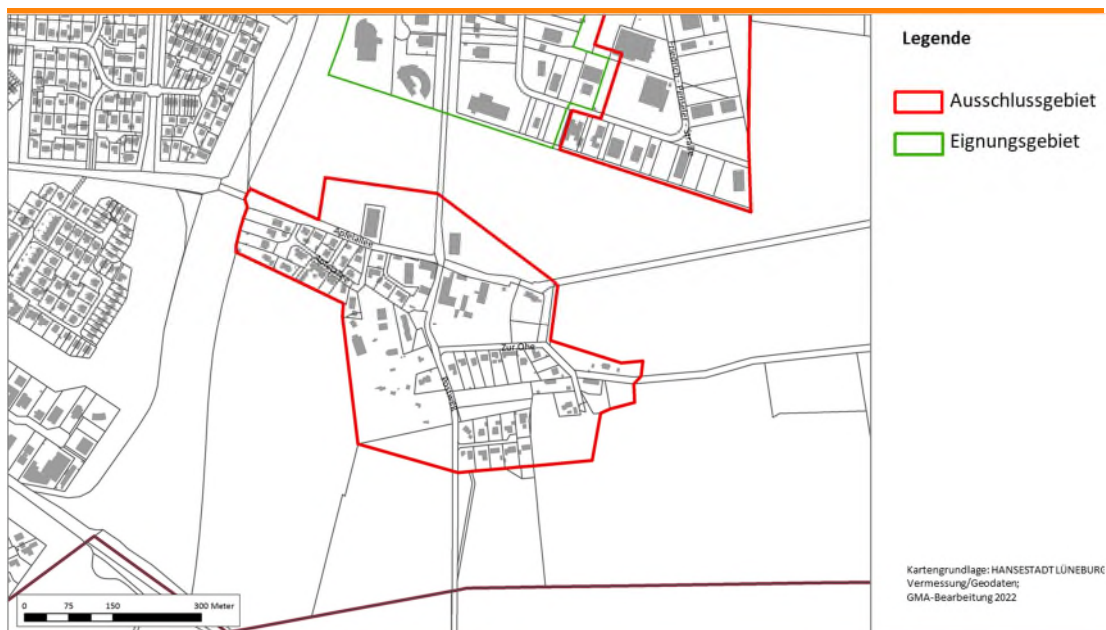
Teilraum / Lage:	Stadtteil Neu Hagen
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan 77, B-Plan 40, unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Bildung, Gewerbe, Büronutzung Autohandel, Busbetriebshof
Ausschlusskriterien:	- Das Mischgebiet an der Stadtkoppel befindet sich zwischen der Wohnbebauung an der Dahlenburger Landstraße (im Süden), der autobahnähnlich ausgebauten B 209 (Norden, Osten) und dem Wohngebiet westlich der Walter-Bötcher-Straße. Neben gewerblichen Nutzungen sind Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen (u. a. Berufsschule IWK, Grundschule, Waldorfschule mit Kindergarten) sowie medizinische Einrichtungen (u. a. Fachärzte, Orthopädie) strukturprägend. Außerdem ist auf die freie evangelische Gemeinde Lüneburg hinzuweisen. - Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 sieht ein Mischgebiet mit drei Nutzungszonen vor, die unterschiedliche Nutzungen zulassen bzw. ausschließen. - Der Busbetriebshof und das Autohaus befinden sich im unbeplanten Innenbereich, der einem Gewerbegebiet entspricht. - In dem Mischgebiet Stadtkoppel sind zahlreiche sensible Nutzungen vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen. - Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Standort für Medizin, Bildung und nicht störendes Gewerbe - Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 14: Ausschlussgebiet „Am Schwalbenberg“


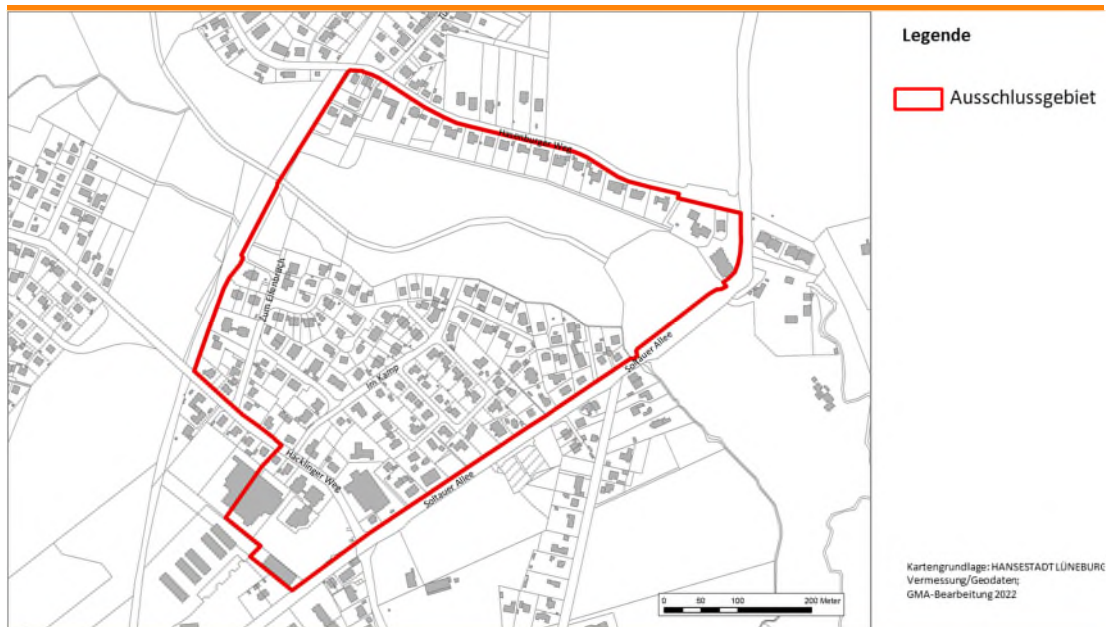
Teilraum / Lage:	Stadtteil Kaltenmoor / Schützenplatz
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan 19, unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Einzelhandel, Berufliche Bildung, Gewerbe
Ausschlusskriterien:	- Der gewachsene Fachmarktstandort (Baby One, Futterhaus, Kik, Equiva) ist im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept als Sonderstandort „Am Schwalbenberg“ ausgewiesen und soll Angebote aufnehmen, die eine Bereicherung für das oberzentrale Angebot darstellen und an anderer Stelle nicht angesiedelt werden können. - Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 sieht südlich der Fachmärkte ein Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) vor. - Nördlich der Fachmärkte sind Autowerkstätten ansässig, u. a. in einem ehemaligen Autohaus. Bei einer Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros besteht hier die Gefahr weiterer Trading-Down-Effekte. - Im näheren Umfeld befinden sich u. a. drei berufsbildende Schulen und die evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Lüneburg-Uelzen. Damit sind zahlreiche sensible Nutzungen vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen. - Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Standort für Fachmärkte, Bildung und nicht störendes Gewerbe - Sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden - Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

Übersicht 15: Ausschlussgebiet „Hagen“



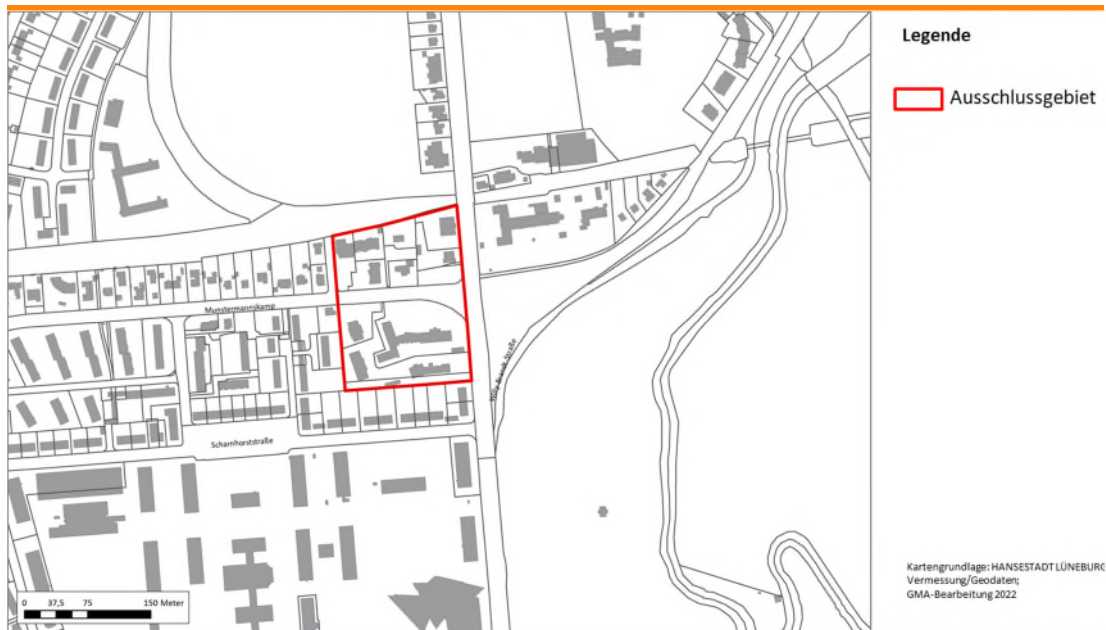
Teilraum / Lage:	Stadtteil Kaltenmoor
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan Nr. 1, unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Wohnen
Ausschlusskriterien:	- Das Ausschlussgebiet umfasst das Dorf Hagen, das teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und teilweise als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in dem dörflichen Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele:	Dörfliche Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 16: Ausschlussgebiet „Hasenburger Weg“


Teilraum / Lage:	Stadtteile Oedeme, Bockelsberg, Rettmer
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan 27; Oedeme 6; 6a; B-Plan 89
Nutzungsschwerpunkte:	Wohnen, Nahversorgung
Ausschlusskriterien:	- Im Umfeld der im B-Plan 89 festgesetzten Wohngebiete finden sich mehrere kleinere Mischgebiete. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 sieht ein Mischgebiet vor, da am Standort ursprünglich ein Omnibusbetrieb ansässig war. Inzwischen ist die Fläche mit mehreren Einfamilienhäusern bebaut. Der Bebauungsplan Oedeme 6 enthält ein Mischgebiet für einen metallverarbeitenden Betrieb, der unmittelbar an das Nahversorgungszentrum Rettmer angrenzt. Auch der Bebauungsplan Oedeme 6a setzt ein Mischgebiet fest, neben einem Labor für Lebensmittel und Trinkwasser sind hier überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in dem Wohngebiet zu Nutzungskonflikten und einer Änderung des Gebietscharakters führen. - Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten im Nahversorgungszentrum Rettmer ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Sicherung des Wohngebietscharakters - Sicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Rettmer

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 17: Ausschlussgebiet „Munstermanns Kamp“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Bockelsberg
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Innovations- und Gründerzentrum, Hotel
Ausschlusskriterien:	▪ Das Innovations- und Gründungszentrum e.novum und das Best Western Hotel befinden sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 (2) BauGB, der einem Mischgebiet entspricht. ▪ Das Umfeld ist durch Wohnnutzung und universitäre Einrichtungen (u. a. Studierendenwerk) gekennzeichnet. An der Uelzener Straße befinden sich darüber hinaus zwei Kindergärten. ▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und den angrenzenden Wohngebieten führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	▪ Standort für Wohnen und universitäre Nutzungen ▪ Angrenzende Wohngebiete und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 18: Ausschlussgebiet „Vor dem Neuen Tore“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Weststadt
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Unbeplanter Innenbereich; B-Plan 42
Nutzungsschwerpunkte:	Wohnen, Handel (Sack & Pack Gebraucht Möbel, Rewe, Gärtnerei Wriede, Tankstelle), Gaststätte, Grundschule, Kirchengemeinde
Ausschlusskriterien:	- Das faktische Mischgebiet am Kalkberg südlich der Wohnbebauung an der Straße Vor dem Neuen Tore beherbergt einen Rewe-Supermarkt, einen Gebrauchtwarenhandel der gemeinnützigen Gesellschaft Neue Arbeit Lüneburg und die Gärtnerei Wriede. Hier besteht die Gefahr von trading-down-Effekten. - Am Schnellenberger Weg ist am Standort eines Gasthauses mit Kegelbahn ein weiteres faktisches Mischgebiet vorhanden, das in Wohnbebauung eingebettet ist. - Im näheren Umfeld sind sensible Nutzungen vorhanden, darunter die Hermann-Löns-Grundschule (unmittelbar westlich) und die Matthäus-Gemeinde Lüneburg (rd. 100 m südlich). Westlich der Grundschule ist eine Tankstelle in einem Mischgebiet ansässig. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in diesem Bereich zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Standort für Wohnen, Bildung und nicht störendes Gewerbe - Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 19: Ausschlussgebiet „Jägerstraße“



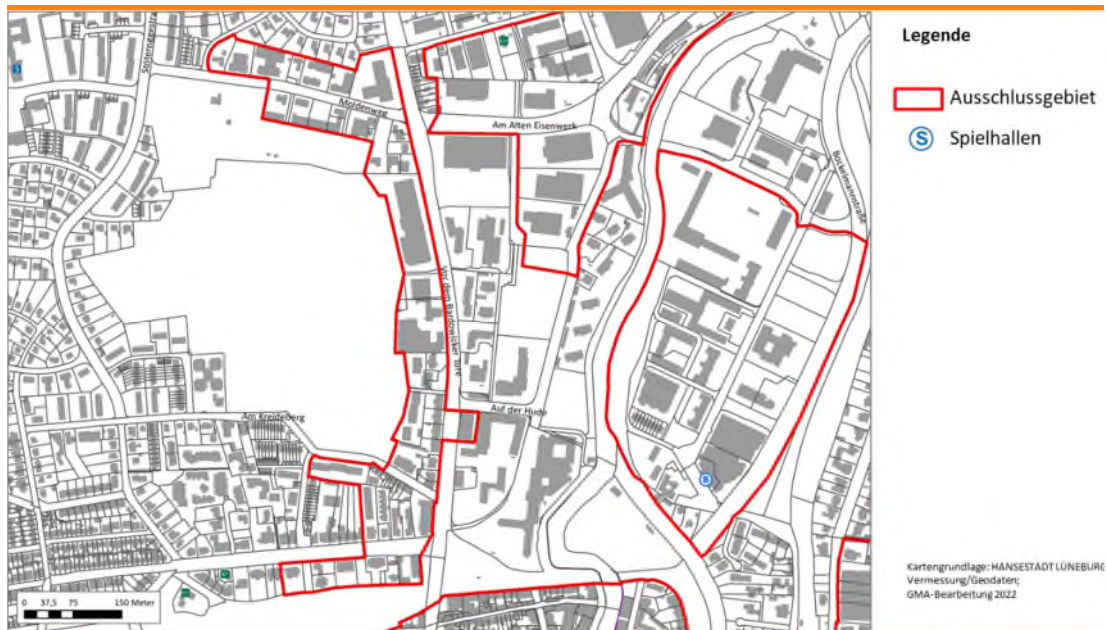
Teilraum / Lage:	Stadtteil Weststadt
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Unbeplanter Innenbereich; B-Plan 39
Nutzungsschwerpunkte:	Wohnen, Gewerbe
Ausschlusskriterien:	- Das Mischgebiet an der Jägerstraße befindet sich an der Kreuzung mit dem Grasweg. Neben gewerblichen / handwerklichen Nutzungen (u. a. Heizungsinstallateur) ist Wohnnutzung strukturprägend. Außerdem ist auf Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Tierarztpraxis) hinzuweisen. Am Grasweg grenzt die Sportanlage Sülzwiesen an, südlich der Jägerstraße sind Büronutzung, eine Tankstelle und Kleingartenvereine zu finden. - Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, die gewerbliche Nutzung konzentriert sich auf den Kreuzungsbereich Jägerstraße / Am Grasweg. - Angestammte Handwerksbetriebe würden durch Spielhallen und Wettbüros verdrängt werden - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Standort für Wohnen, Freizeit und nicht störendes Gewerbe - Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 20: Ausschlussgebiet „Am Springintgut“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Kreideberg Altstadt
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Wohnen, Gastronomie, Kiosk
Ausschlusskriterien:	▪ Das Mischgebiet an der Straße Am Springintgut ist durch Wohnnutzung mit Geschäften in Erdgeschosslage geprägt. Im Umfeld sind weitere Wohngebiete und ein Park vorhanden ▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 21: Ausschlussgebiet „Vor dem Bardowicker Tore“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Kreideberg, Sonderstandort „Vor dem Bardowicker Tore“
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Pläne 2; 52; 22; 47/I
Nutzungsschwerpunkte:	Einzelhandel, Gewerbe
Ausschlusskriterien:	- Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept stuft den Sonderstandort „Vor dem Bardowicker Tore“ als gewachsene, städtebaulich dysfunktionale Entwicklung ein und empfiehlt vor dem Hintergrund der direkt angrenzenden Wasserflächen mittelfristig eine Entwicklung zu Büro- und Wohnnutzung. In der kleinteilig strukturierten Handelslage um die Fachmärkte Medimax, Biomarkt und B.O.C. sind Trading-Down- und Verdrängungseffekte zu befürchten. - Als städtebaulicher Eingangsbereich in die südlich angrenzende Altstadt der Hansestadt Lüneburg stellt das Gebiet einen gestaltempfindlichen Bereich dar. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu Nutzungskonflikten mit den Wohnnutzungen im Gebiet führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Schutz gestaltempfindlicher Bereiche - Verhinderung von Trading-Down-Effekten - Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

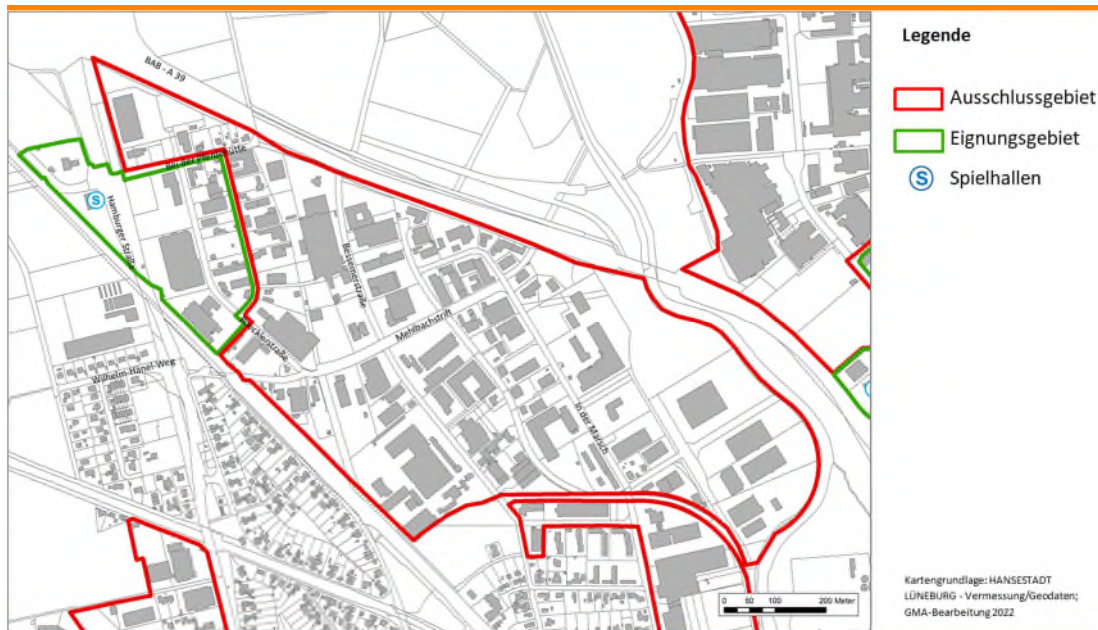
GMA-Zusammenstellung 2022.

2.2.5 Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete in Lüneburg sind nutzungsstrukturell, städtebaulich, von ihrem qualitativen Besatz sowie ihrer Größe unterschiedlich ausgeprägt und übernehmen unterschiedliche Funktionen für den Arbeits- und Wirtschaftsstandort Lüneburg.

Gewerbegebiete sind u. U. geeignete Gebiete für eine stadtverträgliche Unterbringung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Hier sind häufig weder störungsempfindliche Nutzungen lokalisiert noch sind städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten. Dennoch können auch Gewerbegebiete als Ausschlussgebiete definiert werden. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn

- ein unausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht, d. h. die Nachfrage das verfügbare und aktivierbare Angebot übersteigt, sodass die wirtschaftliche Entwicklung in der Kommune beeinträchtigt wird,
- für bestimmte Gebiete von der Gemeinde besondere - städtebauliche oder nutzungsbezogene - Entwicklungsziele verfolgt und die Umsetzung dieser Ziele durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros gefährdet wird,
- in einem Gewerbegebiet ein begründeter Verdacht eines Trading-Down-Prozesses besteht. Dieser ist zu erwarten, wenn z. B. über die Nachnutzung aufgegebenen gewerblicher Immobilien Spielhallen und Wettbüros in das Gebiet drängen und damit Veränderungen auf dem Bodenmarkt auslösen, einen Nachzug vergleichbarer Nutzungen in Gang setzen und somit die Struktur von Gewerbegebieten nachhaltig verändern.

Übersicht 22: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburg“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Goseburg-Zeltberg
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan 23
Nutzungsschwerpunkte:	Gewerbe, Groß- und Einzelhandel, Handwerk, Industrie
Ausschlusskriterien:	■ Dieser Bereich befindet sich als Bindeglied zwischen dem Industriegebiet Goseburg-Zeltberg und dem Sonderstandort Goseburg. Das Gewerbegebiet stellt Flächen für kleinere und mittelgroße Gewerbetriebe bereit. ■ Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würden kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verdrängt werden, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde. ■ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu einer Beeinträchtigung der flächenintensiven Industriebetriebe führen, die auf große, zusammenhängende Flächen angewiesen sind, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	■ Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe ■ Sicherung des Gebietscharakters als Gewerbe- und Industriegebiet

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 23: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Am Alten Eisenwerk“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Goseburg-Zeltberg, Nördlich der Innenstadt
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan Nr. 55; 126; unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Einzelhandel, Kleingewerbe, Kfz-Werkstätten
Ausschlusskriterien:	- Der Kernbereich des Sonderstandorts „Am Alten Eisenwerk“ (B-Plan 126, u. a. Hornbach, Möbel Boss) weist bereits einen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf. Im Geltungsbereich des B-Plans 55 (südwestlicher Bereich, u. a. Aldi, Lidl, Kaufland, Rossmann) ist dies nicht der Fall. Nördlich schließt an der Arenskule ein kleinteiliges Gewerbegebiet (unbeplanter Innenbereich) an, entlang der Straße „Auf der Hude“ ist eine Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen, einer Diskothek und einem Sex-Shop zu finden (unbeplanter Innenbereich). Insbesondere in diesem Bereich besteht die Gefahr der Verstärkung der bereits bestehenden Trading-Down-Effekte. - Der südwestliche Bereich (B-Plan 55) ist Teil des Sonderstandortes für großflächigen Einzelhandel. Spielhallen und Wettbüros würden hier zu einer negativen Beeinflussung des Gebietscharakters und zu einem Absinken des Niveaus der Handelslage führen. - Das Gewerbegebiet an der Arenskule grenzt direkt an ein Wohngebiet und den Sonderstandort an und dient der Unterbringung kleinerer Gewerbetriebe. Eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu einem Absinken des Niveaus der Handelslage und zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen. - In der Gemengelage „Auf der Hude“ sind bereits Trading-Down-Prozesse erkennbar, durch Spielhallen und Wettbüros würde der Gebietscharakter weiter negativ beeinflusst werden.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Standort für Einzelhandel, Handwerk und produzierendes Gewerbe - Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

Übersicht 24: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburgstraße“

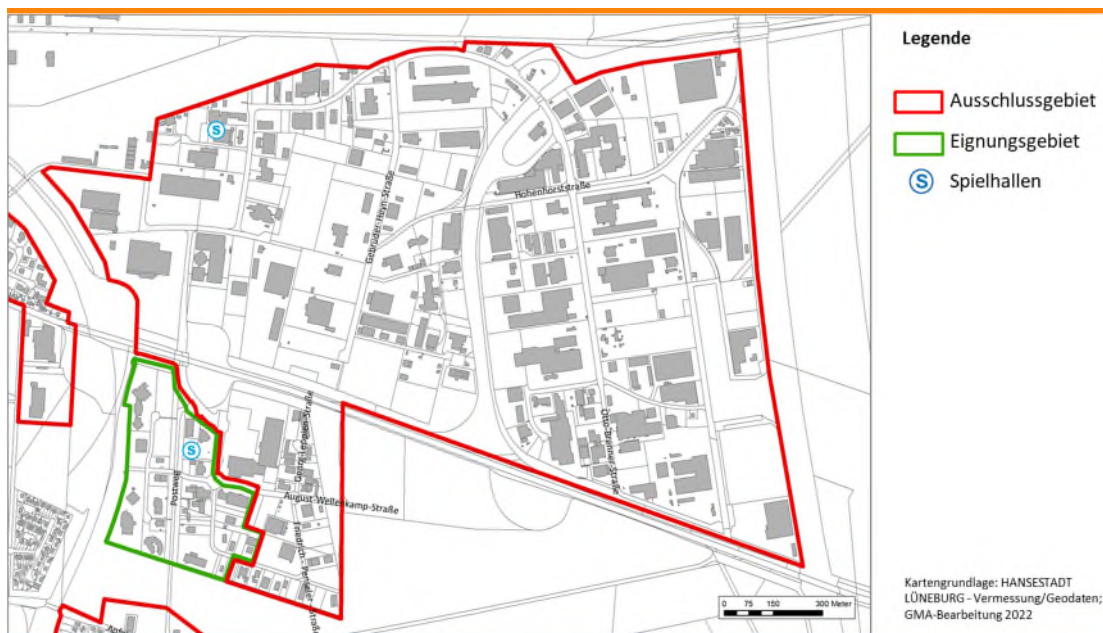

Teilraum / Lage:	Stadtteil Goseburg-Zeltberg, Nördlich der Innenstadt
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Industrie, Gewerbe, Einzelhandel
Ausschlusskriterien:	- Der Süden des Ausschlussgebietes weist mit einem Zulieferer für die Automobilindustrie, einer Getränkeabfüllanlage und einem Großbetrieb für Industrietechnik überwiegend den Charakter eines Industriegebietes auf. Vergnügungstätten sind hier allgemein nicht zulässig. - Der nördliche Bereich des Ausschlussgebietes ist durch Möbelhandel, Self-Storage und Logistik geprägt und entspricht eher einem Gewerbegebiet. Wohnnutzungen schließen westlich unmittelbar an. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Standort für Einzelhandel, Handwerk und produzierendes Gewerbe - Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 25: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Lüner Heide“


Teilraum / Lage:	Lüne-Moorfeld, nördlicher Stadtrand
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan Nr. 31
Nutzungsschwerpunkte:	Gewerbe, Industrie, Handwerk
Ausschlusskriterien:	- Das Gewerbegebiet Lüner Heide an der Lüner Rennbahn beherbergt insbesondere großflächige Industrieunternehmen aus der Automobilindustrie und der Lebensmittelverarbeitung. Ursprünglich ist der Norden des Gebietes für Betriebe mit Gleisanschluss vorbehalten gewesen. Dieser Bereich weist flächenintensive Industriebetriebe auf und hält zusammenhängende, großflächige Grundstücke vor. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu einer Beeinträchtigung der flächenintensiven Industriebetriebe führen, die auf große, zusammenhängende Flächen angewiesen sind, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	Sicherung des Gebietscharakters als Industriegebiet

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 26: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Bilmer Berg“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Neu-Hagen
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan 60; 103/I
Nutzungsschwerpunkte:	Gewerbe, Handwerk
Ausschlusskriterien:	- Der Bereich nördlich der Bundesstraße liegt zwischen dem Industriegebiet und dem Flugplatz, hier sind insbesondere Logistikunternehmen ansässig. - Der Bereich südöstlich des Sonderstandortes Bilmer Berg (u. a. Bauhaus, famila; Vergnügungsstättenausschluss) ist v. a. durch produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe geprägt und weist noch einige wenige freie Gewerbegrundstücke auf. - Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würden kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verdrängt werden, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde. - Der Bereich Otto-Brenner-Straße ist durch Industrie- und Hafennutzung geprägt. Zum Erhalt des Gebietscharakters sollten in der GE-Fläche (derzeit MAN Truck & Bus) Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe - Sicherung des Gebietscharakters

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 27: Ausschlussgebiet „An der Roten Bleiche“

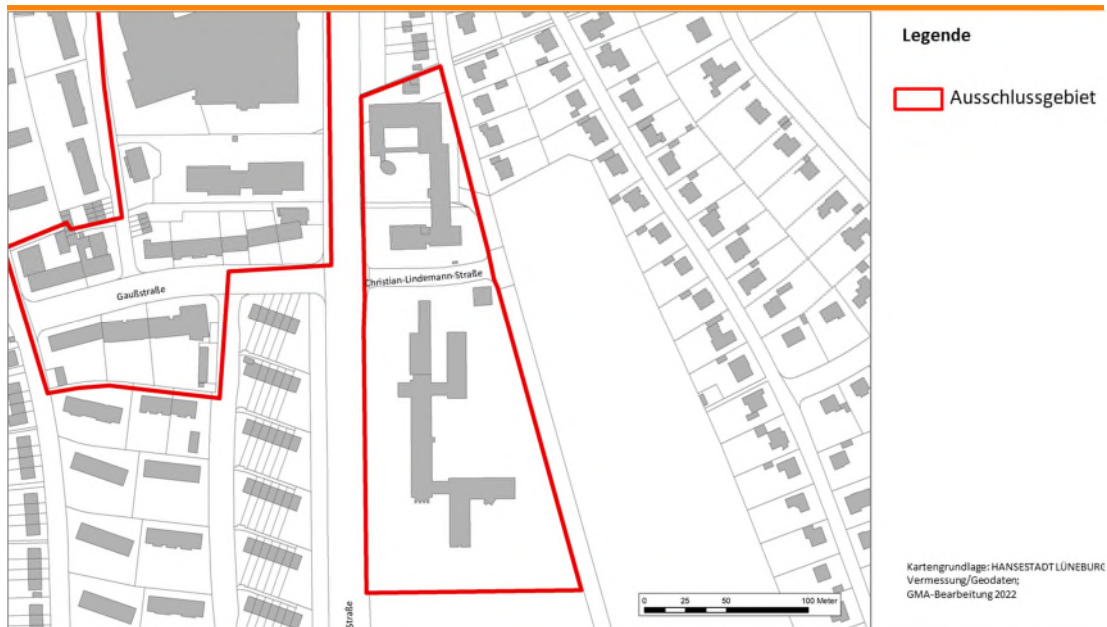

Teilraum / Lage:	Stadtteil Rotes Feld
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan 29/1; unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Reifendienst, Reha-Werkstatt, Physiotherapie, Kleingärten
Ausschlusskriterien:	- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29/1 sieht ein Mischgebiet vor, in der 1. Änderung wurde eine Kleingartenfläche als Gewerbegebiet überplant, aber bislang nicht verwirklicht. - Der Vergölst-Reifendienst befindet sich zwischen dem Lidl-Discounter und der Reha-Werkstatt im unbeplanten Innenbereich. - Im unmittelbaren Umfeld befinden sich das Werksgelände von H.B. Fuller, Wohnnutzungen, Kleingärten sowie die Neupostolische Kirche Lüneburg und der Campus Rotes Feld der Leuphana Universität. Nördlich grenzt außerdem ein Wasserwerk an. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde im Bereich der sensiblen Nutzungen zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	Angrenzende Wohngebiete und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 28: Ausschlussgebiet „Pirolweg“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Wilschenbruch
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Gewerbe
Ausschlusskriterien:	- Der Bereich am Pirolweg liegt nördlich des zusammenhängenden Wohngebietes im Stadtteil Wilschenbruch, hier sind insbesondere kleine bis mittelgroße Gewerbebetriebe ansässig. - Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würden kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verdrängt werden, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe

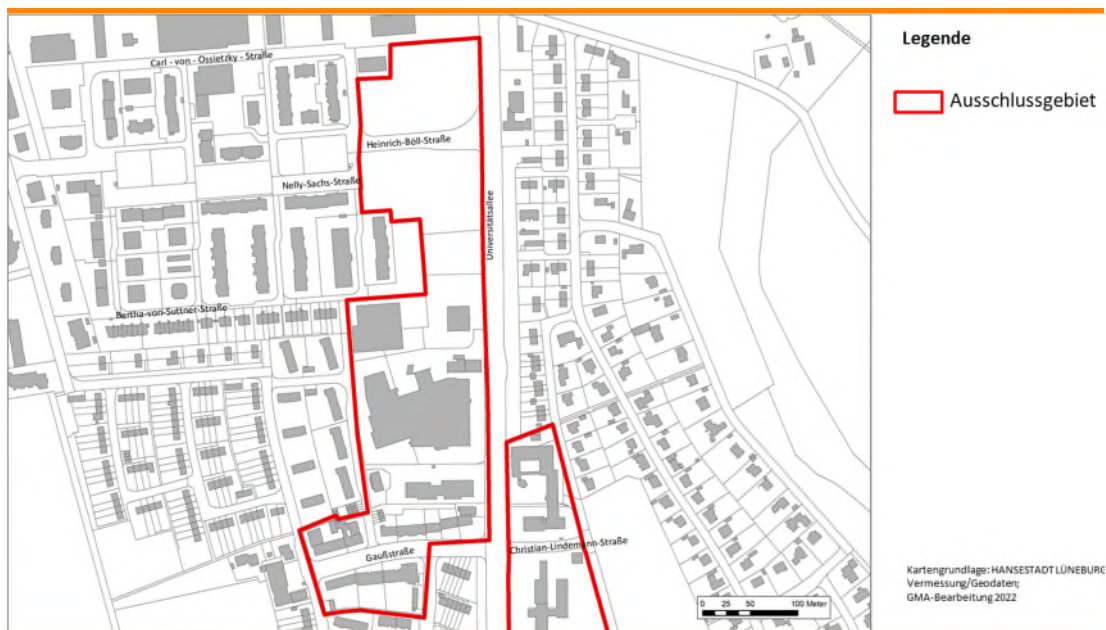
GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 29: Ausschlussgebiet „Christian-Lindemann-Straße“


Teilraum / Lage:	Stadtteil Bockelsberg
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Bürostandort, Altenheim
Ausschlusskriterien:	▪ Der Standort einer privaten Krankenversicherung befindet sich im unbeplanten Innenbereich und weist den Charakter eines Gewerbegebietes auf. Nördlich schließt die Senioreneinrichtung „Posener Altenheim“ an. ▪ Im unmittelbaren Umfeld befindet sich das Nahversorgungszentrum „Uelzener Straße“, in der Gaußstraße ist die Kreuzkirchengemeinde mit angeschlossener Kindertagesstätte ansässig. ▪ Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sind Nutzungskonflikte mit den sensiblen Nutzungen und Trading-Down-Effekte im benachbarten Nahversorgungszentrum zu erwarten.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	▪ Angrenzende Versorgungsbetriebe und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden

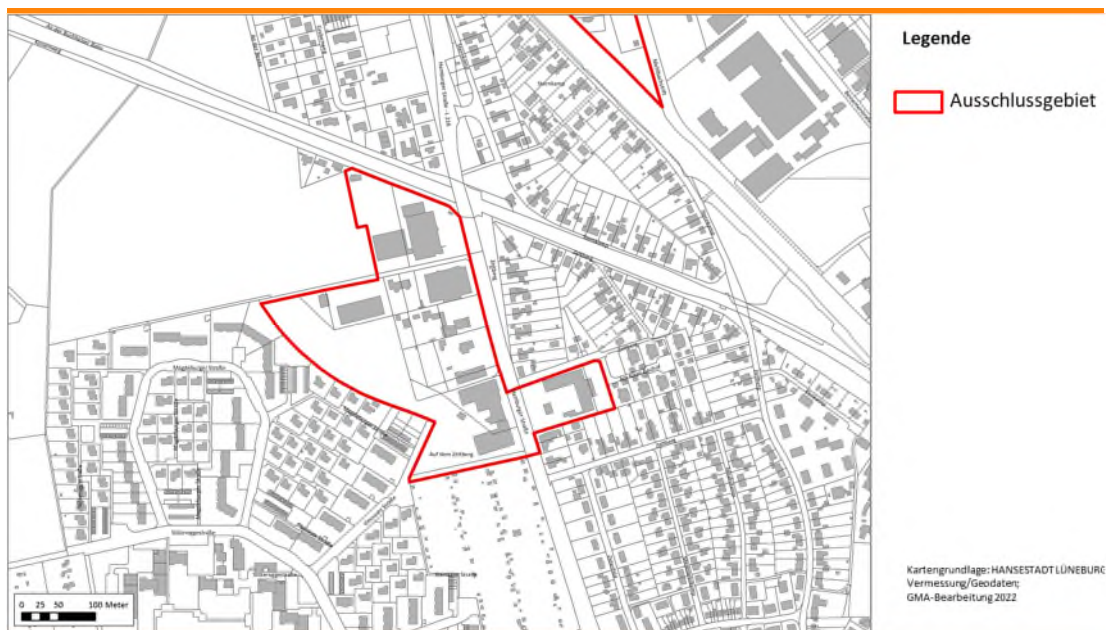
GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 30: Ausschlussgebiet „Universitätsallee“



Teilraum / Lage:	Stadtteil Bockelsberg
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan 16/1; 101
Nutzungsschwerpunkte:	Nahversorgung, Gewerbe, Wohnen, ungenutzt
Ausschlusskriterien:	- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 sieht zwischen der Leuphana-Universität (Norden) und dem Nahversorgungszentrum „Uelzener Straße“ (Süden) ein Gewerbegebiet vor. Die Flächen liegen derzeit brach. Westlich schließt ein verdichtetes Wohngebiet an. - Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und zu Trading-Down-Effekten im Nahversorgungszentrum führen. - Die unbebauten Flächen stellen Potenzialflächen für weitere Wohn- und Bildungseinrichtungen dar.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	- Standort für Wohnen, Bildung, Nahversorgung und nicht störendes Gewerbe - Versorgungsbetriebe und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden

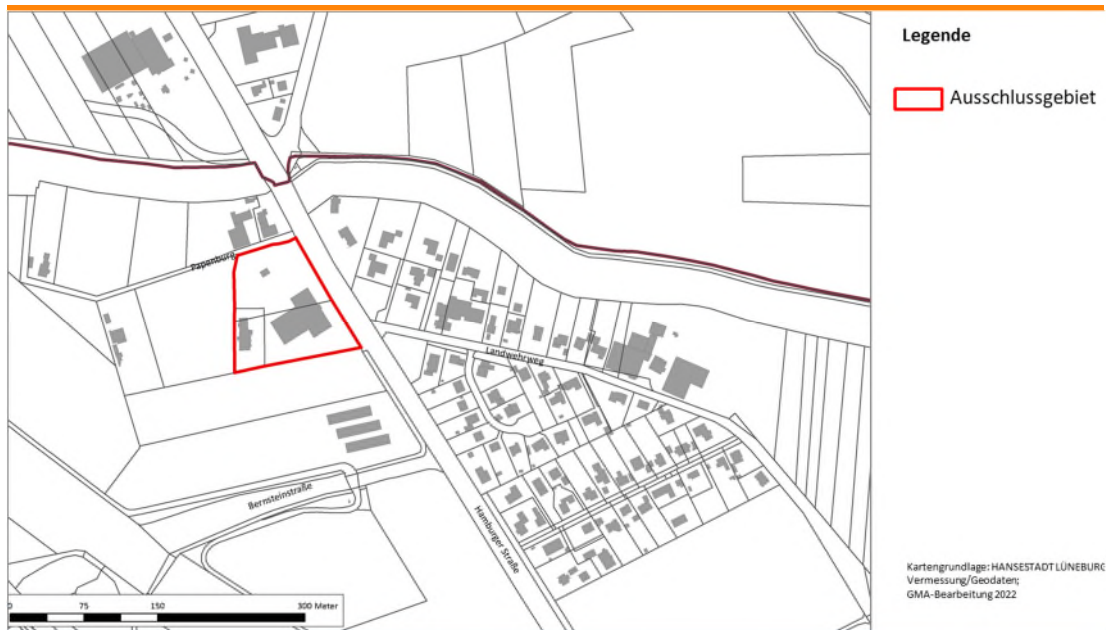
GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 31: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Hamburger Straße“


Teilraum / Lage:	Ochtmissen / Kreideberg
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	Unbeplanter Innenbereich
Nutzungsschwerpunkte:	Autohandel, Kfz-Werkstätten
Ausschlusskriterien:	▪ Diese kleine Gemengelage, die Züge eines Gewerbegebietes aufweist und von Wohnnutzung umschlossen ist, befindet sich an der nördlichen Haupteinfallsstraße von der Autobahn A 39 in Richtung der Lüneburger Altstadt. ▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten zu Nutzungskonflikten führen. ▪ In dem Gewerbegebiet / Gemengelage selbst sind durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros eine Verstärkung der bereits erkennbaren Trading-Down-Prozesse und eine negative Änderung des Gebietscharakters zu erwarten. ▪ Als städtebaulicher Eingangsbereich in die Hansestadt Lüneburg stellt die Hamburger Straße einen gestaltempfindlichen Bereich dar.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	▪ Schutz gestaltempfindlicher Bereiche und der Wohnnutzung

GMA-Zusammenstellung 2022.

Übersicht 32: Ausschlussgebiet „Papenburg“



Teilraum / Lage:	Stadtteil Ochtmissen
Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:	B-Plan 117
Nutzungsschwerpunkte:	Autohaus
Ausschlusskriterien:	▪ Das Gewerbegebiet Papenburg setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest, die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. ▪ Der Standort wird derzeit durch ein Autohaus (Krüll) genutzt. Nördlich des Kreisverkehrs beginnt das Gebiet der Gemeinde Bardowick mit einem Fachmarktzentrum (u. a. Bau-stoffhandel, Rewe). ▪ Das Umfeld des Autohauses ist durch Wohnnutzung an der Hamburger Straße geprägt, Gastronomie (griechisches Restaurant) ist ebenfalls vorhanden, diese Nutzungen sind zu schützen. ▪ Als städtebaulicher Eingangsbereich in die Hansestadt Lüneburg stellt die Hamburger Straße einen gestaltempfindlichen Bereich dar.
Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele	▪ Schutz gestaltempfindlicher Bereiche und der Wohnnutzung

GMA-Zusammenstellung 2022.

VII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen

Das Spielhallenkonzept dient als **städtebauliche Leitlinie zur planungsrechtlichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros** im Stadtgebiet. Grundsätzlich können Kommunen durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Vergnügungsstätten einschränken bzw. ausschließen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind jedoch **nicht gesellschaftspolitische Bewertungen** (z. B. aus Gründen der Spielsucht) der Betriebe relevant. Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gilt die Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Als Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Beschränkung in den Gebieten, in den Vergnügungsstätten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, müssen **besondere städtebauliche Gründe** angeführt werden.

Zu berücksichtigen sind außerdem die rechtlichen Vorgaben, so insbesondere der Glücksspielstaatsvertrag, das Niedersächsische Spielhallengesetz (NSpielhG) und das Niedersächsische Glücksspielgesetz (NGLüSpG). Der Mindestabstand zwischen Spielhallen beträgt 100 m, sodass verschiedene Bereiche zur Ansiedlung von Spielhallen bereits nicht mehr in Frage kommen.

In der Lüneburger Innenstadt sind insbesondere in den Nebenlagen sowie in unmittelbarer Nähe zu Schulen und Kirchen eine Häufung von Spielhallen sowie einzelnen Wettbüros und Anzeichen von Trading-Down-Effekten und Nutzungskonflikten, v. a. mit den vorhandenen Wohnnutzungen festzustellen, weshalb in den Bereichen außerhalb der Einzelhandels-Hauptlage ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich wird. Zum Schutz der städtebaulichen Qualität und Versorgungsfunktion der Hauptlage ist auch hier eine weitergehende Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros erforderlich.

Die meisten Mischgebiete sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt bzw. sind von Wohngebieten umgeben, in denen sich besonders sensible Einrichtungen wie Kinder- und Jugendeinrichtungen befinden. Auch die wesentlich durch gewerbliche Nutzungen geprägten Mischgebiete grenzen direkt an Wohnnutzung im Umfeld an und weisen selbst schützenswerte Wohnnutzungen auf, sodass Konflikte mit dieser Nutzung nicht ausgeschlossen werden können und Vergnügungsstätten auszuschließen sind.

Als **Ausschlussgebiete** werden die Rand- und Nebenlagen der Innenstadt, die Nahversorgungszentren sowie diverse Gewerbegebietslagen und die Wohn- und Mischgebiete festgelegt. Demgegenüber wurden **Eignungsgebiete** identifiziert, welche sich aus nutzungsstruktureller sowie städtebaulicher Sicht für mögliche zukünftige Ansiedlungen eignen. In der Innenstadt wird ein eingeschränktes Eignungsgebiet in der Hauptlage festgelegt, in dem Spielhallen und Wettbüros nur in Unter- und Obergeschossen zulässig sind. Diese geschossbezogene Beschränkung dient dazu, dass relevante Lauflagen dem Einzelhandel und ergänzenden Angeboten vorbehalten bleiben.

In definierten geeigneten Gewerbegebietslagen können kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten angesiedelt werden, ohne Konflikte mit sensiblen Nutzungen oder Verdrängungseffekte gegenüber gewerblichen Nutzungen auszulösen.

Das erarbeitete Spielhallen- und Wettbürokonzept soll zukünftig als funktionale Leitlinie dienen. Sobald das Spielhallenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. städtebauliche Planung formell vom Stadtrat beschlossen wurde, können die Ergebnisse bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Eine zusammenfassende planungs- bzw. baurechtliche sowie gewerberechtliche Betrachtung von Spielhallen und Wettbüros wurde in diesem Konzept dargestellt.

Die örtliche Festlegung der Eignungs- und Ausschluss-Gebiete in diesem Spielhallen- und Wettbürokonzept erfolgte auf der Grundlage einer Auswertung der in der Hansestadt Lüneburg geltenden Bebauungspläne und der Beurteilung der nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur jeweiligen Zulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros zum Zeitpunkt des Konzept-Beschlusses.

Für die als Ausschlussgebiet festgelegten Misch-, Dorf- und Gewerbegebiete sollte der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in die Bebauungspläne übernommen werden.

Für ältere Gebiete mit Ausweisung als Besondere Wohngebiete (ab BauNVO 1977), Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete wird empfohlen, mittels einer Änderung des Bebauungsplanes die aktuelle Baunutzungsverordnung zur Grundlage zu machen.

Es empfiehlt sich für die Hansestadt Lüneburg für den unbeplanten Innenbereich und die durch Bebauungspläne überplanten Bereiche Regelungen durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b BauGB zu treffen, um das eingeschränkte Eignungsgebiet und die Ausschlussgebiete zu fixieren.

Mögliche Entschädigungsansprüche sind dabei ggf. im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen bzw. durch einen Fachanwalt zu prüfen.

Verzeichnisse	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Geltungsbereich der Lüneburger Gestaltungssatzung	21
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Spielhalle Am Stintmarkt	23
Foto 2: Spielothek Grapengießerstraße	23
Foto 3: Spielhalle Am Berge	23
Foto 4: Spielhalle Obere Schrammenstraße	23
Foto 5: Playhouse Glockenstraße	23
Foto 6: Cherry Spielothek Am Sande	23
Foto 7: Spielstation Auf den Blöcken	24
Foto 8: Spielhalle Bahnhofstraße	24
Foto 9: Jack's Spielcenter Lünertorstraße	24
Foto 10: Jack's Spielcenter Bleckeder Landstraße 39	24
Foto 11: Jack's Spielcenter Bleckeder Landstraße 25	24
Foto 12: Playpoint Bleckeder Landstraße 28	24
Foto 13: Diamant Spielhalle Am Schlachthof	25
Foto 14: Jack's Spielcenter Fährsteg	25
Foto 15: Royal Spielhalle Kurt-Huber-Straße	25
Foto 16: Jack's Spielcenter Hamburger Straße	25
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Spielhallen in Lüneburg	28
Karte 2: Mindestabstand der Spielhallen, Innenstadt und Bleckeder Landstraße	29
Karte 3: Lage der Wettbüros in Lüneburg	30
Karte 4: Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Lüneburg	32
Karte 5: Nutzungsstruktur Altstadt Lüneburg	35
Karte 6: Eignungs- und Ausschlussgebiete für Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg	48
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Störpotenziale einzelner Betriebsformen von Vergnügungsstätten	9
Tabelle 2: Verordnungen und Gesetze im Genehmigungsverfahren	11

Tabelle 3:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach aktueller BauNVO (ab 1990)	15
Tabelle 4:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO vor 1990	17
Tabelle 5:	Spielhallen in Lüneburg	22
Tabelle 6:	Wettbüros in Lüneburg	27
Tabelle 7:	Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg	47

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Eingeschränktes Eignungsgebiet „Altstadt Lüneburg“	50
Übersicht 2:	Eignungsgebiet „Sonderstandort Goseburg“	52
Übersicht 3:	Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Lüne Heide“	53
Übersicht 4:	Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Bilmer Berg“	54
Übersicht 5:	Ausschlussgebiet „Randbereich Altstadt Lüneburg“	56
Übersicht 6:	Ausschlussgebiet „Sülztorstraße“	60
Übersicht 7:	Ausschlussgebiet „Lünepark“	61
Übersicht 8:	Ausschlussgebiet „Lüner Weg / Mühlenkamp“	62
Übersicht 9:	Ausschlussgebiet „Nahversorgungsstandort Am Schützenplatz“	63
Übersicht 10:	Ausschlussgebiet „Bahnhof / Altenbrückerdamm“	64
Übersicht 11:	Ausschlussgebiet „Dahlenburger Landstraße“	65
Übersicht 12:	Ausschlussgebiet „Behördenzentrum Ost“	66
Übersicht 13:	Ausschlussgebiet „Stadtkoppel“	67
Übersicht 14:	Ausschlussgebiet „Am Schwalbenberg“	68
Übersicht 15:	Ausschlussgebiet „Hagen“	69
Übersicht 16:	Ausschlussgebiet „Hasenburger Weg“	70
Übersicht 17:	Ausschlussgebiet „Munstermanns Kamp“	71
Übersicht 18:	Ausschlussgebiet „Vor dem Neuen Tore“	72
Übersicht 19:	Ausschlussgebiet „Jägerstraße“	73
Übersicht 20:	Ausschlussgebiet „Am Springintgut“	74
Übersicht 21:	Ausschlussgebiet „Vor dem Bardowicker Tore“	75
Übersicht 22:	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburg“	77
Übersicht 23:	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Am Alten Eisenwerk“	78
Übersicht 24:	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburgstraße“	79

Übersicht 25:	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Lüner Heide“	80
Übersicht 26:	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Bilmer Berg“	81
Übersicht 27:	Ausschlussgebiet „An der Roten Bleiche“	82
Übersicht 28:	Ausschlussgebiet „Pirolweg“	83
Übersicht 29:	Ausschlussgebiet „Christian-Lindemann-Straße“	84
Übersicht 30:	Ausschlussgebiet „Universitätsallee“	85
Übersicht 31:	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Hamburger Straße“	86
Übersicht 32:	Ausschlussgebiet „Papenburg“	87