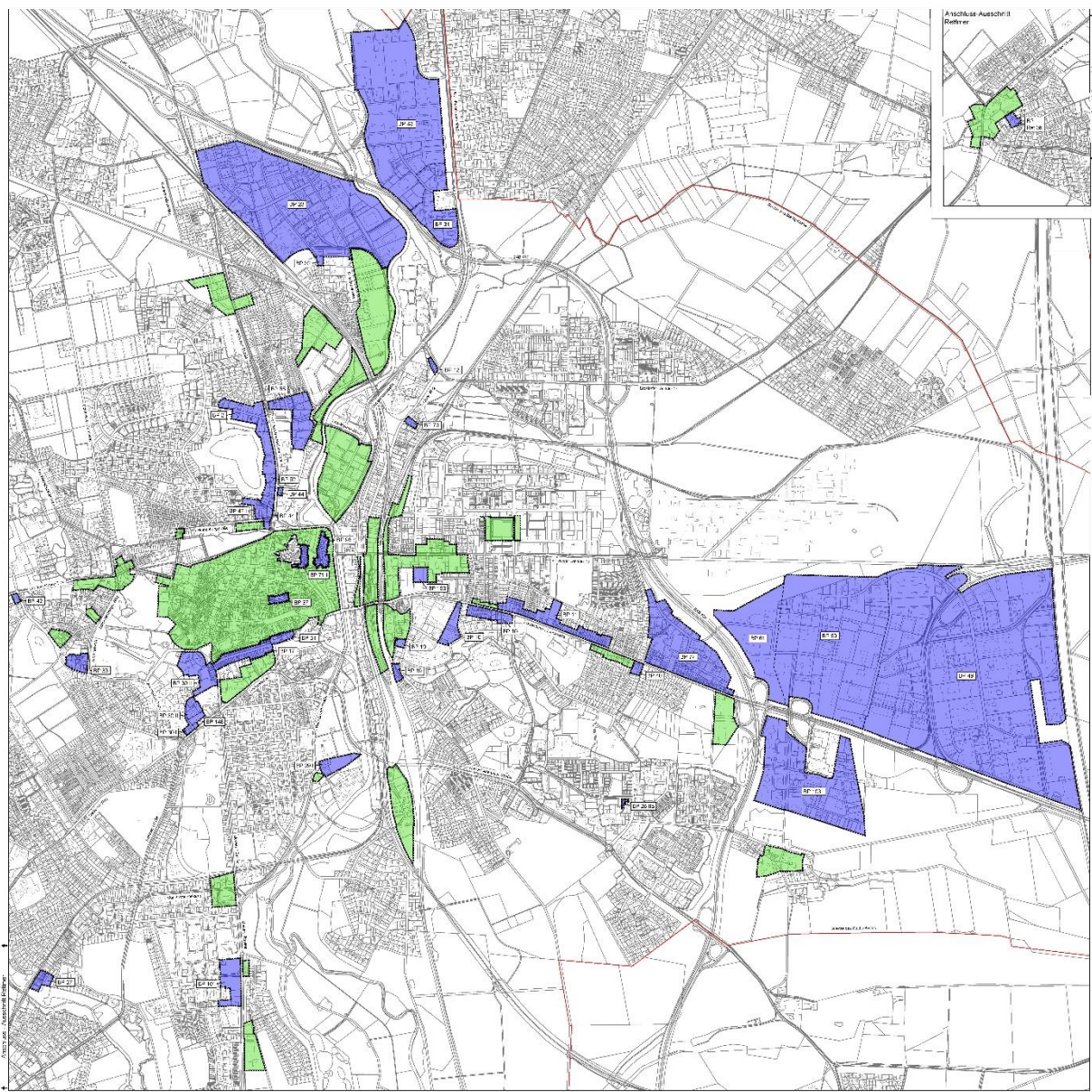


Bebauungsplan Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“

Begründung



Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	2
1.1 Anlass der Planung	2
1.2 Ziel der Planung	2
2. Rechtsgrundlage und Verfahren	3
2.1 Rechtsgrundlage	3
2.2 Verfahren	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Stadtentwicklungsplanung	4
3.3 Gestaltungssatzung für die Altstadt	6
3.4 Bebauungspläne	6
4. Bestandsbeschreibung / Geltungsbereich	7
4.1 Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg	7
4.2 Strukturanalyse des Stadtgebietes	7
5. Planinhalte	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Sonstige Festsetzungen	13
6. Städtebauliche Daten	14
7. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	14
8. Gutachten als Anlage	14

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.

Mehrere Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“, also 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.

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.

Durch den Bebauungsplan Nr. 190 soll die Ansiedelung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ rechtsverbindlich gesteuert werden.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ entsprechend den Inhalten des Spielhallenkonzepts so zu steuern, dass von ihnen möglichst keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Die Zulässigkeit dieser Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ freigehalten werden; eine Beeinträchtigung des sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Gebietes-Funktionen soll verhindert werden. Für diese Flächen soll daher ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgen. In einzelnen Bereichen sind keine maßgeblichen Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen erkennbar, sodass Spielhallen und Wettbüros dort zugelassen werden können. Für diese Bereiche formuliert das Spielhallen-Konzept – auch da dies rechtlich erforderlich ist – einzelne Eignungsgebiete.

Bereits vorhandene Vergnügungsstätten dieser Art genießen bis zur Beendigung der Nutzung Bestandsschutz.

Die Beurteilung von Vorhaben wird auch zukünftig mit Ausnahme der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ auf Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne oder der anderenfalls erforderlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB erfolgen.

2. Rechtsgrundlagen / Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“ umfasst die im Spielhallenkonzept ermittelten und dargestellten Ausschluss- und Eignungsräume für Spielhallen und Wettbüros.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Steuerung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ erfolgt für die Bereiche mit Regelungsbedarf auf zwei verschiedenen Rechtsgrundlagen des BauGB für Gebiete nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) und § 30 BauGB (Bebauungspläne).

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ werden getroffen:

- gemäß § 9 Abs. 2 b BauGB. 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 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“ zu sein.

Auf der Basis des Konzepts werden städtebaulich sensible Bereiche identifiziert, die für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ 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 betrachtet. 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 Wettbüros 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 Wettannahmestellen, 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 BesucherWC 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 und damit ebenfalls nicht von den Regelungen dieses Bebauungsplanes erfasst sind Schank und Speisewirtschaften sowie reine Wettannahmestellen, die den Gewerbebetrieben zuzuordnen sind.

Das Erfordernis einer Steuerung der Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ 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

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 die Bebauungsplanänderung 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“ 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 Baugebiete erfolgt im Kapitel 5.1 zur Erläuterung der vorgesehenen Bebauungsplan-Änderungen und -Ergänzungen.

4. Bestandsbeschreibung / Geltungsbereich

4.1 Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg

Spielhallen:

In der Hansestadt Lüneburg sind derzeit 16 Spielhallen-Standorte vorhanden (Stand 06/2022 mit Aktualisierung 04/25), 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 liegt im Vergleich zu Niedersachsen um ca. 17 % und zu Deutschland um ca. 37 % höher.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befinden sich 5 Spielhallen-Standorte, davon eine zurzeit nicht betriebene Spielhalle in der Haupteinkaufslage. Vor allem in den Nebenlagen befinden sich diese teils in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen oder zu Schulen und Kirchen, wodurch Nutzungskonflikte auftreten können.

Eine Spielhallen-Standort ist im Kaltenmoorer Nahversorgungszentrum in der Kurt-Huber-Straße verortet. Außerdem befinden sich vier 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 sind zwei weitere Spielhallen 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 vier Wettbüro-Standorte (einschl. eines Sportcafés) ansässig, von den sich zwei Standorte in der Altstadt und je ein je weiterer Standort am Bahnhof und im östlichen Bereich Kaltenmoors befindet.

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.

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 Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ festzustellen ist.

Im Ergebnis hat das Spielhallenkonzept zunächst im Detail die jeweilige Siedlungsstruktur 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 Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Diese Flächen werden als Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 festgesetzt. Dieser 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 durchmischt haben, umfasst der Geltungsbereich auch die großflächigen sowie die kleineren Gewerbegebiete der Hansestadt Lüneburg, sofern dort nicht in neueren Bebauungsplänen bereits textliche Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ getroffen wurden.

Die Siedlungsstruktur lässt sich für diesen Zweck zusammenfassend in die Bereiche Innenstadt (Hauptlage, Randbereiche), Nahversorgungszentren, Wohn- und Mischgebiete und die Gewerbegebiete aufteilen.

Der Geltungsbereich wurde parzellengenau zeichnerisch dargestellt.

Darüber hinaus wurde für die einzelnen Teilbereiche die Verträglichkeit des jeweiligen städtebaulichen Umfeldes für eine Ansiedlung von Spielhallen und/oder Wettbüros näher untersucht. 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.

In der Begründung wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine differenzierte Betrachtung der betreffenden Teilbereiche des Lüneburger Stadtgebietes vorgenommen werden, die sich an der kleinteiligen Gebietsstruktur-Analyse des Spielhallenkonzeptes orientiert und diese sofern erforderlich an die aktuelle Entwicklung 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 Randlagen, die schutzwürdige Wohnfunktion in den Obergeschossen eine große Bedeutung ein. Vor allem in den Randbereichen der Innenstadt sind außerdem zahlreiche sensible Nutzungen festzustellen. Dennoch kann laut Spielhallenkonzept 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.

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.

Daher empfiehlt das Spielhallenkonzept einen Ausschluss von kern- und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ außerhalb der Haupteinkaufslage in der gesamten Lüneburger Innenstadt. Zugelassen werden sollen die vorgenannten Vergnügungsstätten laut Konzept nur außerhalb der Erdgeschoße in der direkten Haupteinkaufslage, auch um dem rechtlichen Erfordernis eines eingeschränkten Flächenangebotes für ansonsten auszuschließende Nutzungen gerecht zu werden.

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. Zugelassen werden sollen die vorgenannten Vergnügungsstätten 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 Ausschlussgebiete, 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-, Mietpreinsniveaus drohen.

5. Planinhalte

Die Festsetzungen umfassen mit der Unterart „Spiel“ Vergnügungsstätten, 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 für die steuerungs-relevanten § 34-er-Gebiete und die Bebauungspläne getroffen werden. § 9 2b Satz 1 ermöglicht explizit Festsetzungen auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs.

Dieser Begründungs-Text zum Bebauungsplan enthält – fachlich fundiert durch das beschlossene Spielhallenkonzept von 2022, welches als Anlage zur Begründung ein Teil der Abwägung wird, die Erläuterung und Begründung für die getroffenen Festsetzungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des planerischen Ziels zur Steuerung der Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ 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“ generell zulässig oder generell unzulässig sind.

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

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“, somit zu Spielhallen und Wettbüros werden getroffen:

- für die Bereiche des unbeplanten Innenbereichs, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, gemäß § 9 (2b) BauGB.
Diese Flächen des Geltungsbereichs sind in grüner Farbgebung dargestellt.

- gemäß § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 1 (5-9 BauNVO) für die Bereiche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan gilt, durch Änderung oder Ergänzung der Textfestsetzungen dieser Bebauungspläne zu einzelnen Unterarten baulicher Nutzung, wie Spielhallen und Wettbüros.

Diese Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 190 sind in blauer Farbgebung dargestellt.

Die Textfestsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten für diejenigen festgesetzten Baugebiets-Flächen in den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, in denen kern- oder nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten bisher allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Die Angabe der Baugebiets-Flächen, die von Änderung oder Ergänzung durch die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 190 betroffen sind, erfolgt zum Frühzeitigen Beteiligungsverfahren zunächst im Begründungstext in der folgenden Tabelle Nr. 3:

Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan	Baugebiete	Anzu- wen- dende BauNVO	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Nr. 2 „Kreideberg-Zeltberg“	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 10, 2. Änd. „Am Schierbrunnen“	MI	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 11, 1. u. 2. Änd. „Dahlenburger / Bleckeder Land- straße“	MI	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 12, 1. Änd. „ Kloster Lüne“	MI	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 17 „Wallstraße“	Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO, MI	1962	MK: Kerngebietstypisch, MI: Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 19, einschl. 2. Änd. „Blüm- chensaal / Am Kaltenmoor“	MI	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 23, 4. u. 5. Änd. „Industriege- biet“	4. u. 5. Änd.: Gewer- begebiet (GE) gem. § 8, 5. Änd.: Industrie- gebiet (GI) gem. § 9 BauNVO	1990	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 27 „Hasenburger Weg“	MI	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 28 IIa, 4. Änderung „Kalten- moor“	Sondergebiet „La- den“, (SO) gemäß § 10 BauNVO	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 29 I, 1. Änd. „Südanbindung Kaltenmoor / Mittlerer Stadtring“	MI, GE	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 30 I, 2. Änd. „Hinter der Saline“	MI, SO „Läden ...“	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 30 II, einschl. 1. Änd. „Saline“	MI	1968, 1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 31, 1. Änd. „Industrie- und Gewerbegebiet Lüner Heide“	GE, GI	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen

Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan	Baugebiete	Anzu- wen- dende BauNVO	Bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Nr. 32 „Breite Wiese / Ibus“	MI	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 37 „Glockenhof“	MK	1962	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 39, 1. Änd. + Erweiterung „Butterwiese/Jägerstraße“	MI	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 40 „Ehem. Panzerstrasse / Waldfrieden“	MI	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 42, 1. Änd. „Neuer Ziegelhof“	MI	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 43, 1. 2. u. 4. Änd. „Vrestorfer Heide“	GE	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 44 „Am Bardowicker Tor“	MI	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 47 I „Westädt's Garten“	MI	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 49, 1.- 4. Änd. „Bilmer Strauch“	1 Änd.: GE, GI, SO „Hafen“ 2. - 4. Änd.: GE 3. Änd.: SO „Hafen“	1968 1977 1977	Nicht-Kerngebietstypisch, SO: hafenorientierte Nutzung
Nr. 51 , einschl. 1. Änd. „Haa- gestr./Kalandstr.“	MK	1968	Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 52 einschl. 2. Änderung „Grünanlage Kreideberg“	MI, GE	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 55 „Hude“	GE	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 60, einschl. 1. Änd. „Ehemaliger Flugplatz“	BP 60: GI; 1.Änd.: GE, GI	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 61 einschl. 1. Änd. „Ehem. Flugplatz /Bei Alt Bilm“	GE	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 70 „Mühlenkamp“	MI	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 71 I „Lüner Str./Am Stint- markt-Ost“	MK	1990	Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 77 „Hinter der Stadtkoppel“	MI	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 96 „Am Werder“	MK	1977	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 101 „Hochschulen/Scharn- horststr.“	GE	1990	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Nr. 103 I, 1. Änd.„Gewerbegebiet Hagen / Bilmer Berg“	GE	1990	Nicht-Kerngebietstypisch, Text-Festsetzung zu Betrieben
Nr. 148 „DRK/Soltauer Str.“	MI	1990	Nicht-Kerngebietstypisch, Festsetzung zu allgemein zu- lässigen Vergnügungsstätten
Nr. 163 „Am Schützenplatz“	MI	2017	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen
Rettmer Nr. 3b „Im Süden der Osterwiesen“	MD	1968	Nicht-Kerngebietstypisch, keine weiteren Festsetzungen

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird zu den zu ändernden oder ergänzenden Baugebietsflächen eine nähere Erläuterung und Begründung der vorgesehenen Festsetzungen erfolgen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ (Spielhallen und Wettbüros) in den in der Planzeichnung in hellgrüner oder hellblauer Farbgebung gekennzeichneten Bereichen (Nr. 1.1 der Textfestsetzungen).

Zulässig sind Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ in den in der Planzeichnung mit dunkelgrüner oder dunkelblauer Farbgebung gekennzeichneten Bereichen (Textfestsetzung Nr. 1.2). In den drei Eignungsgebieten in den stabilen Lagen großflächiger Gewerbegebiete wird eine allgemeine Zulässigkeit kern- und nichtkerngebietstypischer Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ festgesetzt. Dies gilt entsprechend der Empfehlung des Spielhallenkonzeptes auch für die mit der Ziffer ① gekennzeichnete Fläche der Hauptlage in der Lüneburger Innenstadt. Hier sind die vorgenannten Nutzungen jedoch nur außerhalb der Erdgeschoße zulässig, um mögliche Störungen zu reduzieren. In den vier Eignungsgebieten ist bereits eine gewisse Vorprägung durch jeweils eine kerngebietstypische Spielhalle festzustellen.

Im Kapitel 4 „Geltungsbereich / Bestandsbeschreibung“ wird die Festlegung der Ausschluss- und Eignungsgebiete in Berücksichtigung der Situationsanalyse im Spielhallen-Konzept näher begründet.

5.2 Sonstige Festsetzungen

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 Vergnügungsstätten 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) 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.

Bestehende Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ 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 verwirkt, wenn eine andere Nutzung beantragt, genehmigt und realisiert ist, oder die Nutzung dauerhaft aufgegeben wurde. Für die betroffenen Vergnügungsstätten ergeben sich somit keine unmittelbaren Auswirkungen durch diesen Bebauungsplan.

6. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet dieses einfachen Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 598,1 Hektar 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 167,4 ha Hektar, während die Geltungsbereichs-Flächen dieses Bebauungsplans, die zur Änderung oder Ergänzung vorhandener verbindlicher Bebauungspläne führen (hell- und dunkelblaue Darstellung), circa 430,7 ha Hektar betragen.

Die Flächen mit vorgesehener Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ betragen davon wiederum 4,8 ha im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB, dunkelgrüne Darstellung) und 34,9 ha in rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB, dunkelblaue Darstellung).

7. 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.

8. 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