

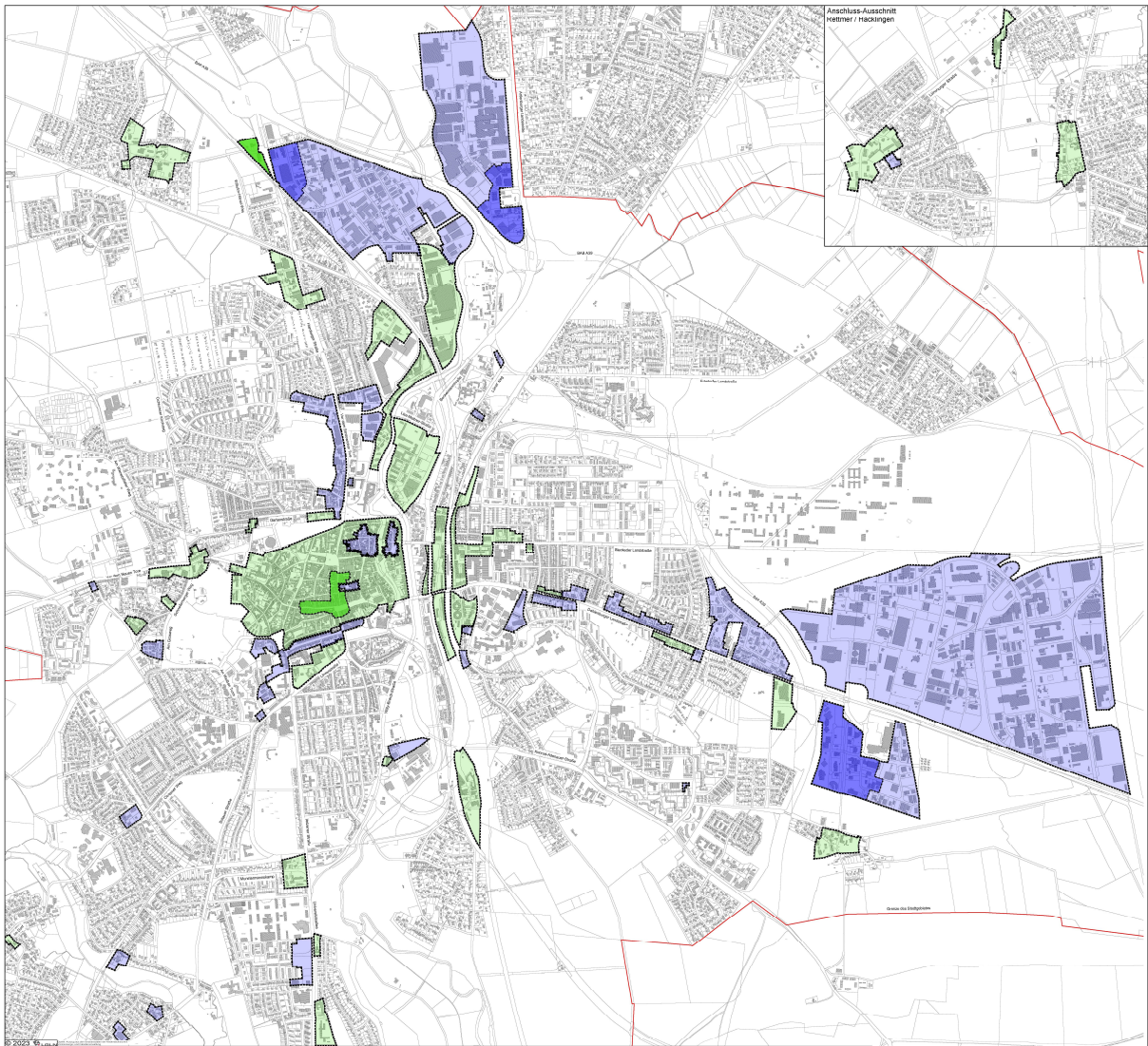
Hansestadt Lüneburg



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 Ansiedelung 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 Spielhallenkonzepts 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-Konzepts 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 „Westädts 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	Anzuwendende 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.

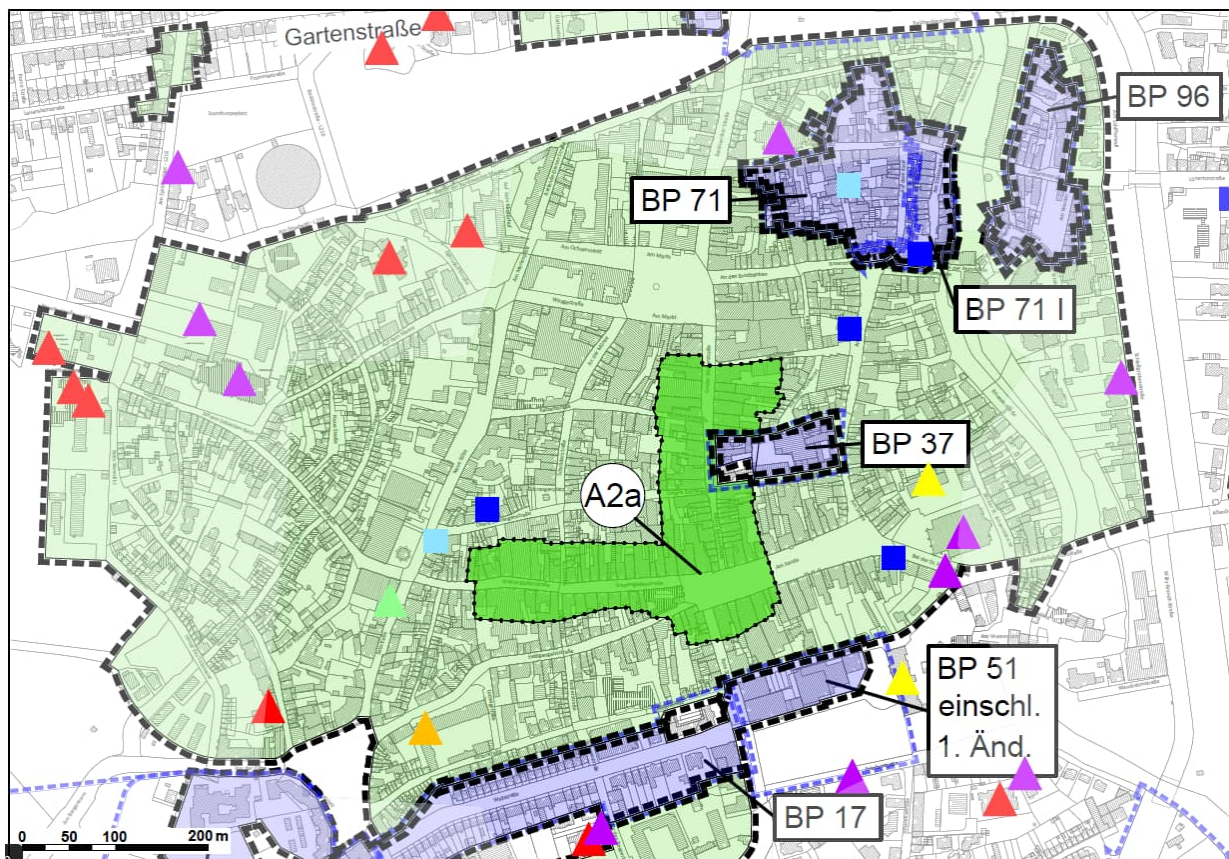
Um Nutzungskonflikte - vor allem in innerstädtischen Bereichen mit sensiblen Nutzungen – und Trading-Down-Effekte durch Häufungen von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern, wird eine planerische Steuerung über die Ausweisung von, ggf. einzuschränkenden, Eignungsgebieten empfohlen.

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 Mietpreinsniveaus, 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.

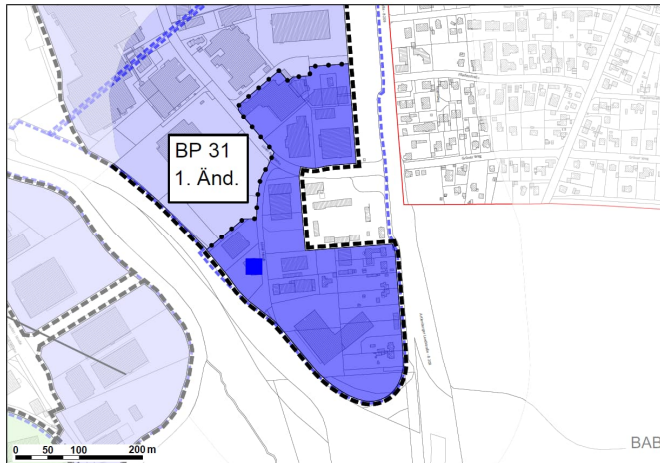
Der Einzelhandelsstandort weist eine relativ hohe Kundenfrequenz auf, es handelt sich um
eine stabile, höherwertige Einzelhandels- / Gewerbestruktur, die wenig anfällig für Trading-
Down-Effekte ist.

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.

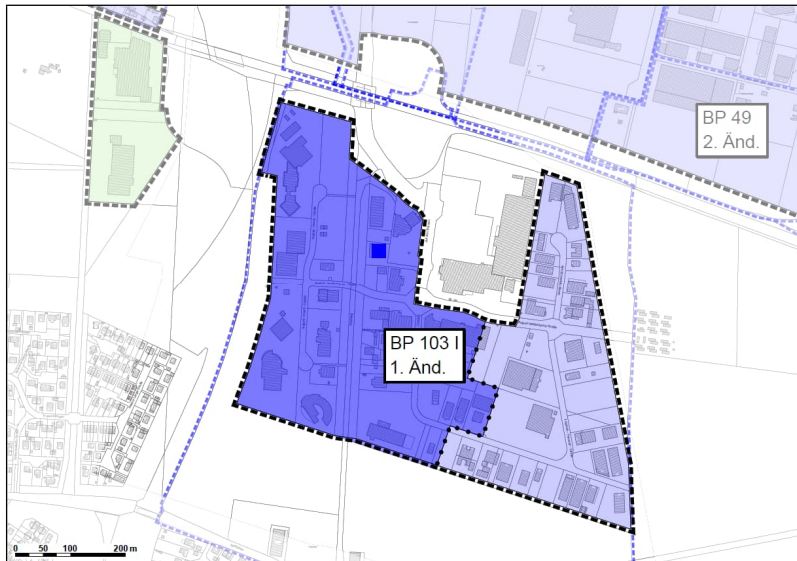
Die Grundstücke sind kleinteilig und durch die Straßenmeisterei, Einzelhandel und die Fläche des ehemaligen Schlachthofs (Arena Lüneburger Land, im Bau) vom eigentlichen Gewerbegebiet abgesetzt. Das Areal liegt in der Nähe einer Bundesstraßenabfahrt (B4 /209), es ist bereits eine Spielhalle ansässig.

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

6.2 Ausschlussgebiete: Gemischte Baugebiete

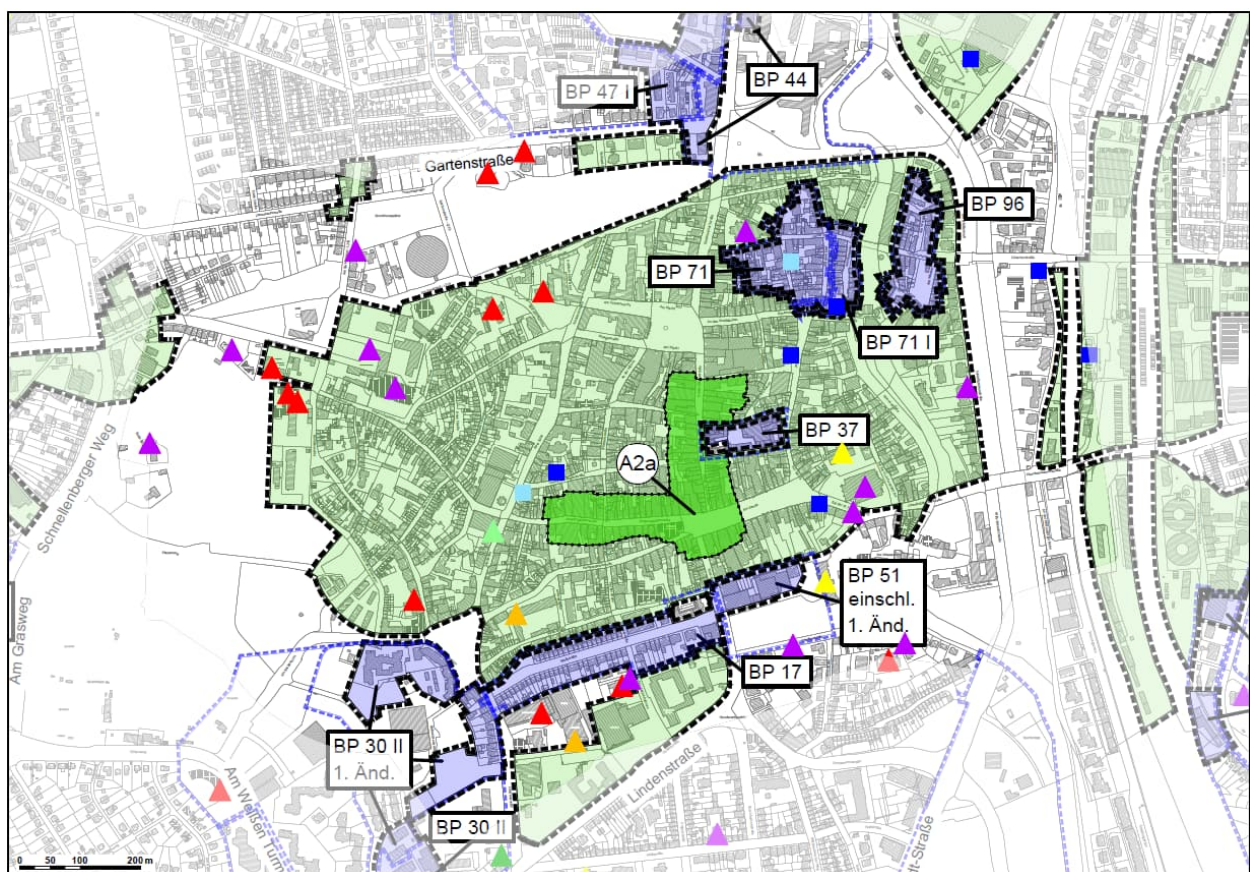
Im Unterschied zu den im vorherigen Kapitel definierten Eignungsgebieten sollen im restlichen Stadtgebiet von Lüneburg Spielhallen und relevante Wettvermittlungsstellen in den im Folgenden definierten Ausschlussgebieten nicht mehr zulässig sein.

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 Lüner Straße, Koltmannstraße 1-9b, Rotehahnstraße 1-20, Auf dem Kauf 4-18, Lüner Straße 1B-14, Im Wendischen Dorfe 1A, Am Stintmarkt 14-16	Festsetzung: WB/ Besonderes Wohngebiet, Textfestsetzung 1.1.2 schließt nach § 4a BauNVO ausnahms- weise zulässige Vergnü- gungsstätten 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 Lüner Straße, Am Stintmarkt und Auf dem Berge, hier: Lünerstraße 9,9A, Salzstraße 1,1A, Im Wendischen Dorfe 21-29, Am Stintmarkt 1-16, Auf dem Kauf 1-3A, Bei der Abtswassermühle 5-8	Festsetzung: MK/Kerngebiet nach BauNVO 1990 sind kern- und nicht-kernge- bietstypische VS zulässig; keine weiteren Festset- zungen
Nr. 96 „Am Werder“ rechtskräftig: 20.12.1989 geltende BauNVO: 1977	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: 2 Bebauungen beiderseits Fußgängerbrücken-Zugang Bei der Lüner Mühle (hier Hs.Nr. 1. u. 3)	Festsetzung: MI, nach BauNVO 1977 sind nicht-kerngebietstypische VS , sofern nicht wesent- lich störender Gewerbe- betrieb, 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 ausnahms- weise zulässige Vergnü- gungsstätten 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	Zulässig- keit ge- mäß § 34 BauGB (Einfügen in die nä- here Um- gebung)

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 vorhandene Einrichtung. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besteht hier ein besonderes Planungserfordernis.

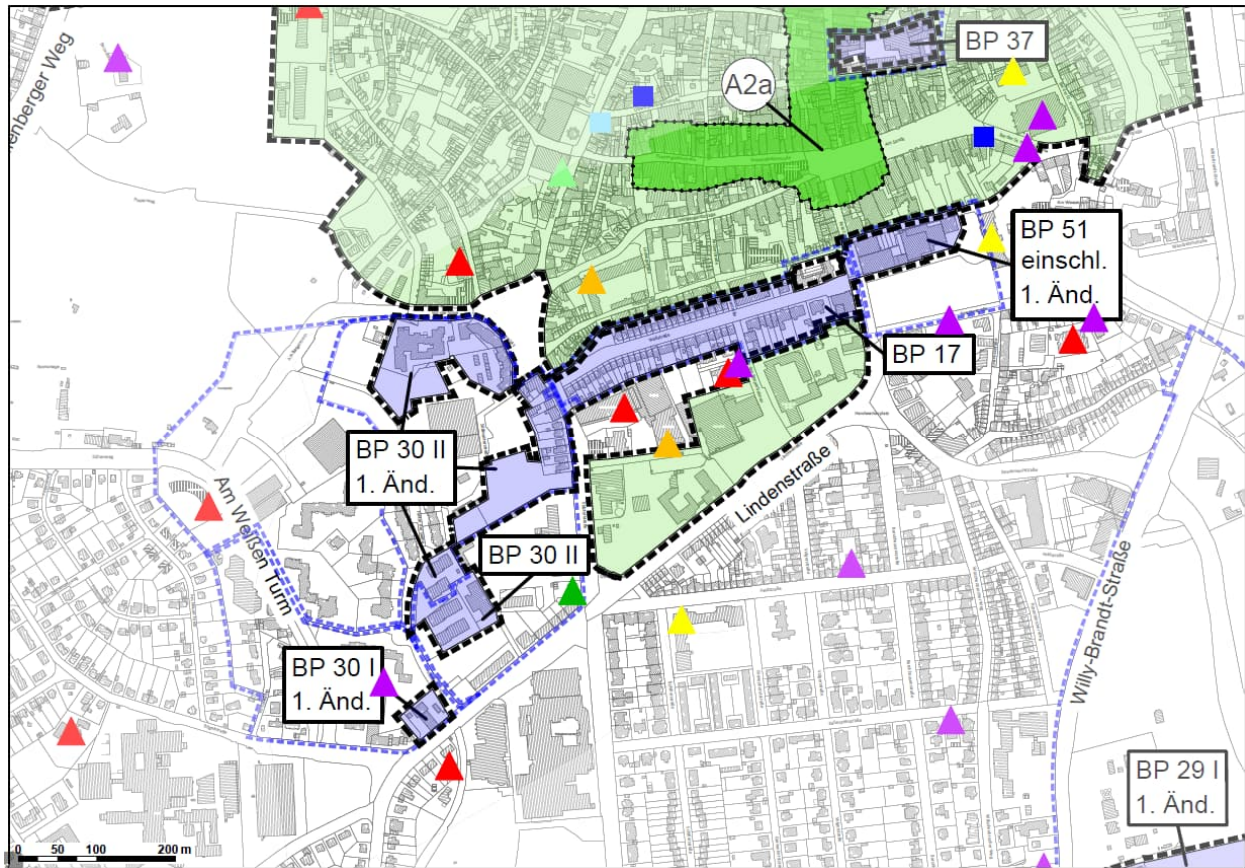
Auch der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 37 wird in den Ausschluss-Bereich aufgenommen, da durch die Festsetzungen der drei Baugrundstücke umfassenden 1. Änderung bereits ein Vergnügungsstätten-Ausschluss erfolgte; dieses Planungsziel soll demgemäß für den übrigen Geltungsbereich übernommen werden.

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, gel- tende 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, Ka- landstraße und Haagestraße	Festsetzung: MK, nach BauNVO 1968 sind kern- und nicht-kerngebietstypische VS zulässig; keine weiteren Festsetzungen
Nr. 17 „Wall- straße“ 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 stö- render Gewerbebetrieb, zulässig; keine weiteren Festsetzungen
	- Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO: - nordseitig Wallstraße zwischen Westgrenze Wallstraße 57 und Salzbrückertorstraße, hier: Wall- straße 23-57 - südseitig 1 im Eckbereich Wall- straße / 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.

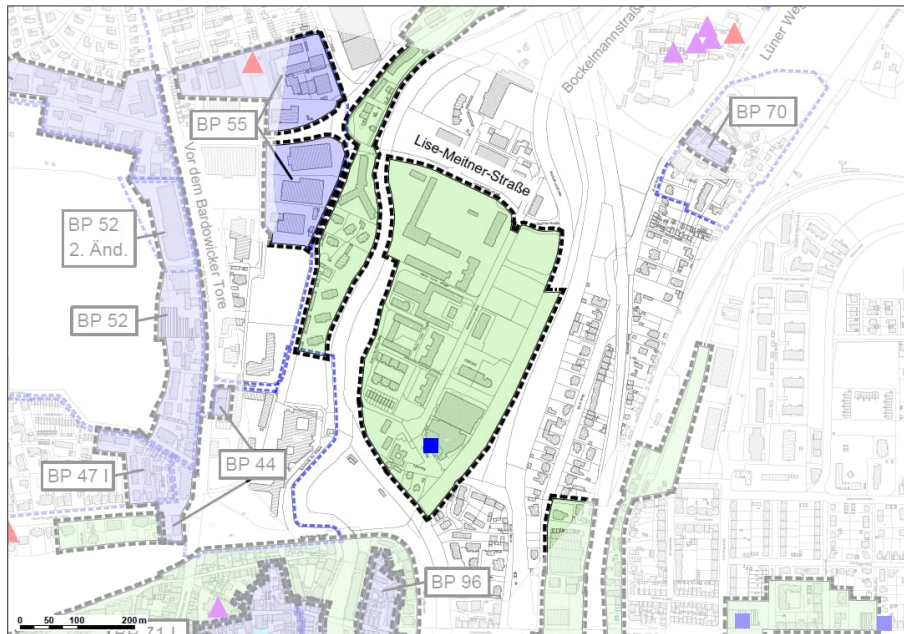
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 wurde der ehemalige Standort der St. Ursula-Schule als Mischgebiet überplant. Vergnügungsstätten sind explizit ausgeschlossen. Das Mischgebiet an der Sülztorstraße ist durch Wohnnutzung mit Geschäften in Erdgeschosslage geprägt. Im Umfeld sind neben 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 „Lünapark“



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. „Lünapark“ 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 Lünapark 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.

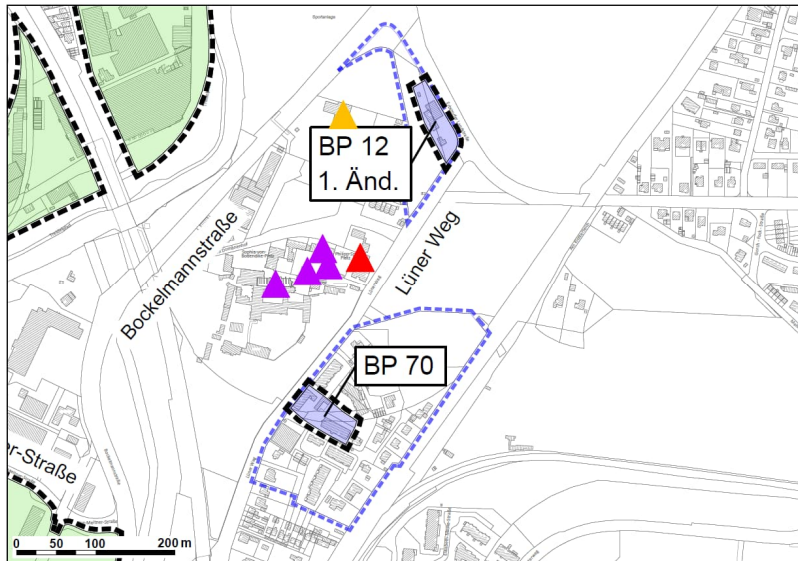
Eine Entwicklung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen an diesem Standort würde auch hinsichtlich der bestehenden und weiteren vorgesehenen Wohnfunktion eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Qualität darstellen.

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:

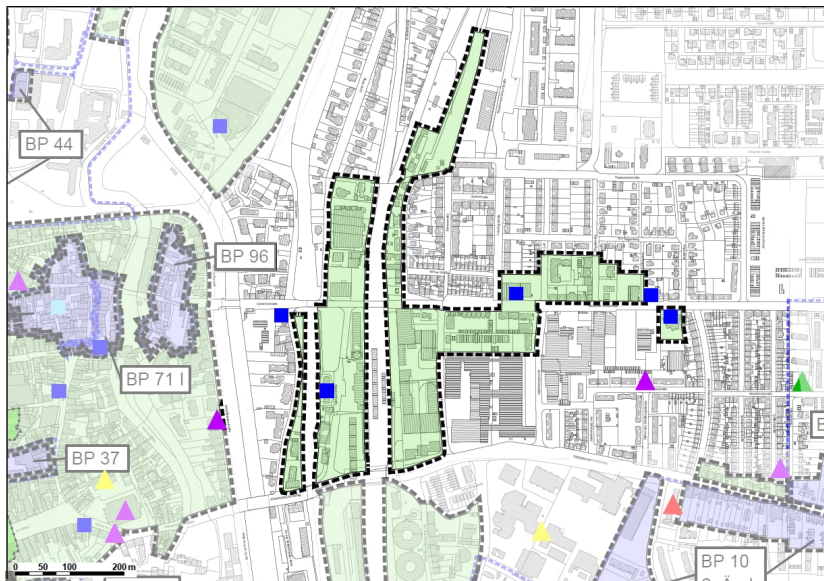
Das Ausschlussgebiet umfasst das Wohngebiet am Mühlenkamp, hier ist nahe der Grundschule Lüne und des Kindergartens ein kleines Mischgebiet vorhanden, sowie der Bereich um das Kloster Lüne, wo an der Erbstorfer Landstraße ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen ist (derzeit Tankstelle). Die Mischgebiete 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.

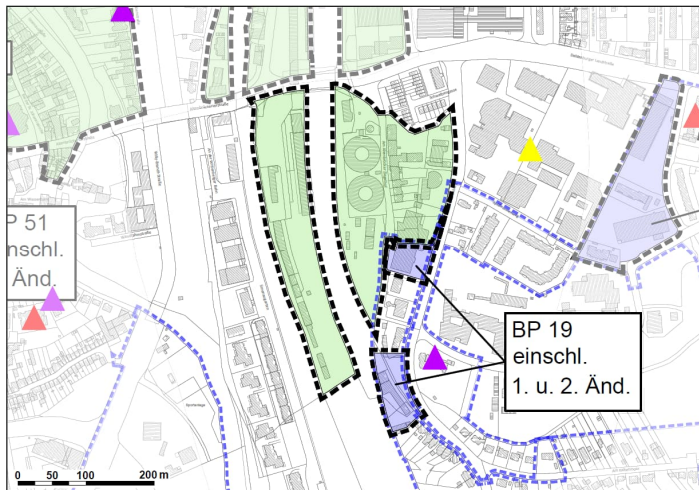
Eine Entwicklung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen an diesem Standort würde hinsichtlich der vorgesehenen Wohn-, Versorgungs-, sowie infrastrukturellen Funktion (Trading-Down), auch in Bezug auf einen auf dem ehem. Lucia-Gelände geplanten Hotelbetrieb eine erhebliche Beeinträchtigung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

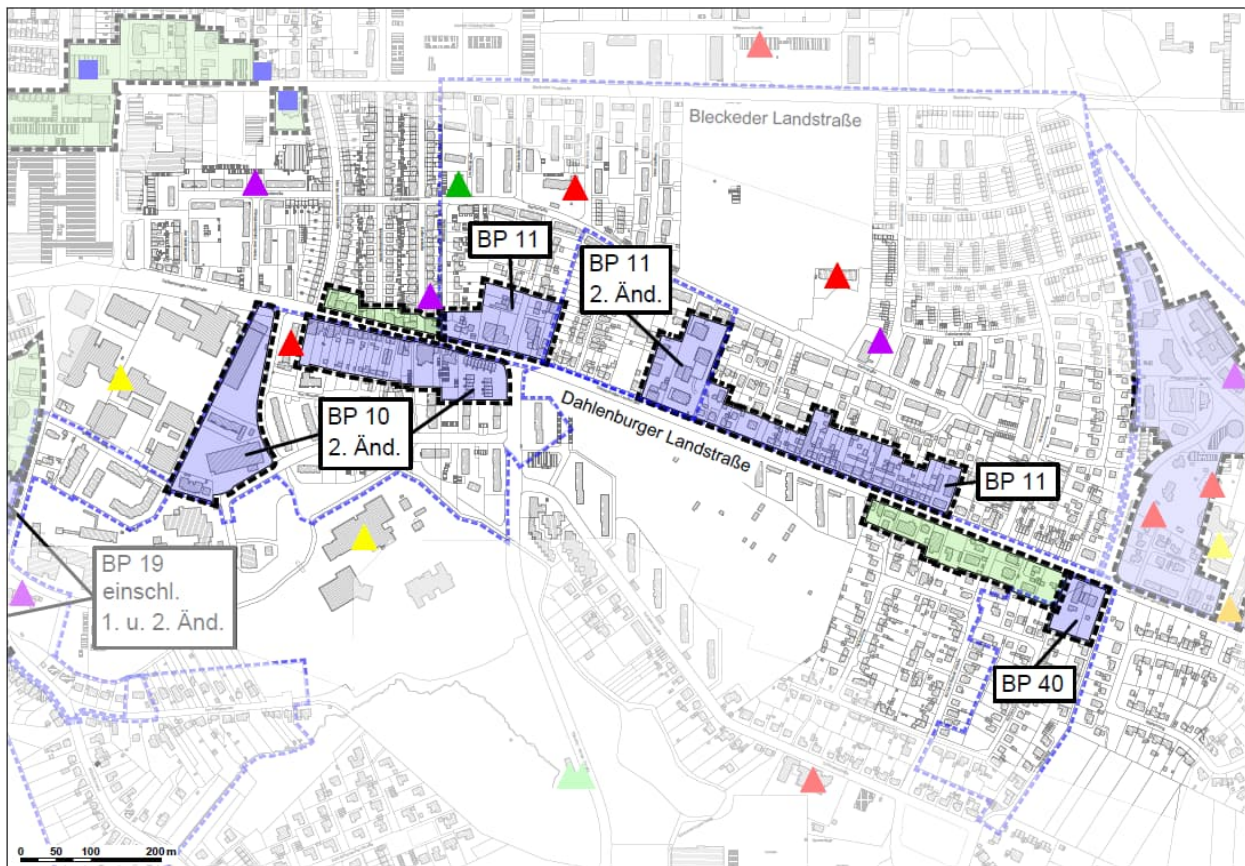
Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten und zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Nutzungskonflikten ist ein Ausschluss von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen erforderlich.

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

Stadtteil Neu Hagen / Schützenplatz

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.

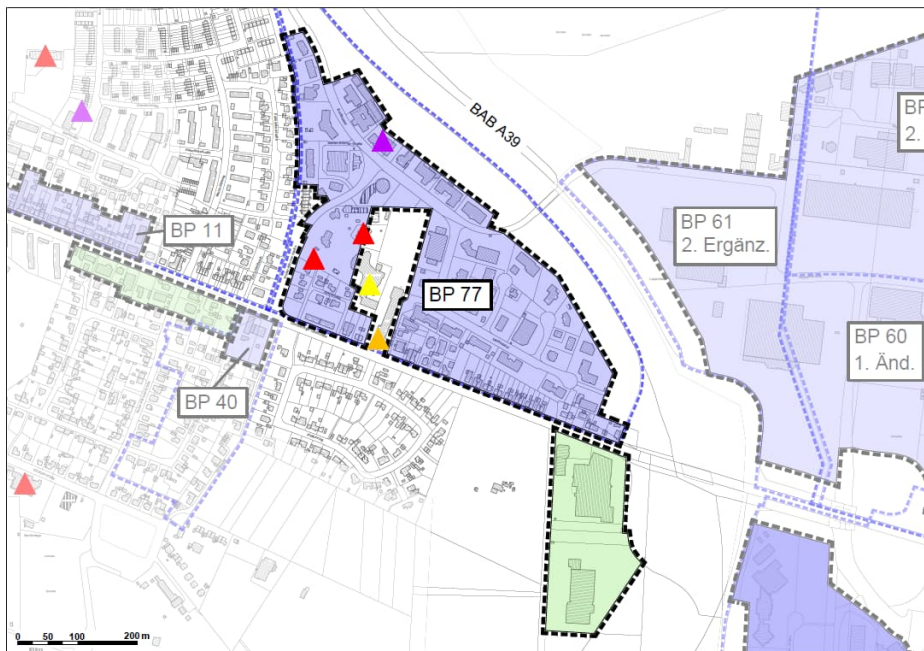
Sensible benachbarte Nutzungen wie Kitas, kirchliche Einrichtungen, der Berufsschul-Standort und das Gymnasium Johanneum würden beeinträchtigt.

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:

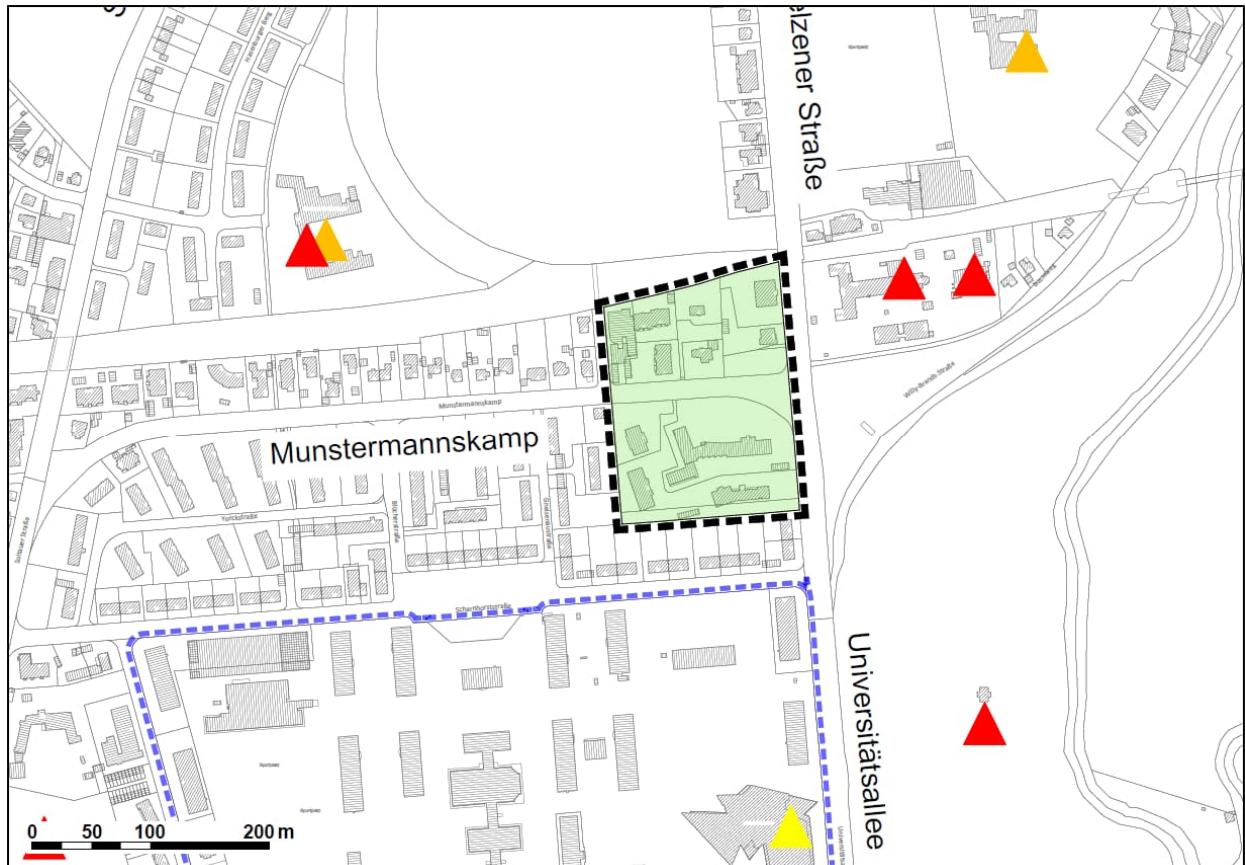
Das Ausschlussgebiet „Hagen“ umfasst das Dorf Hagen, das teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und aktuell teils nach § 34 BauGB als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde in dem dörflichen Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr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

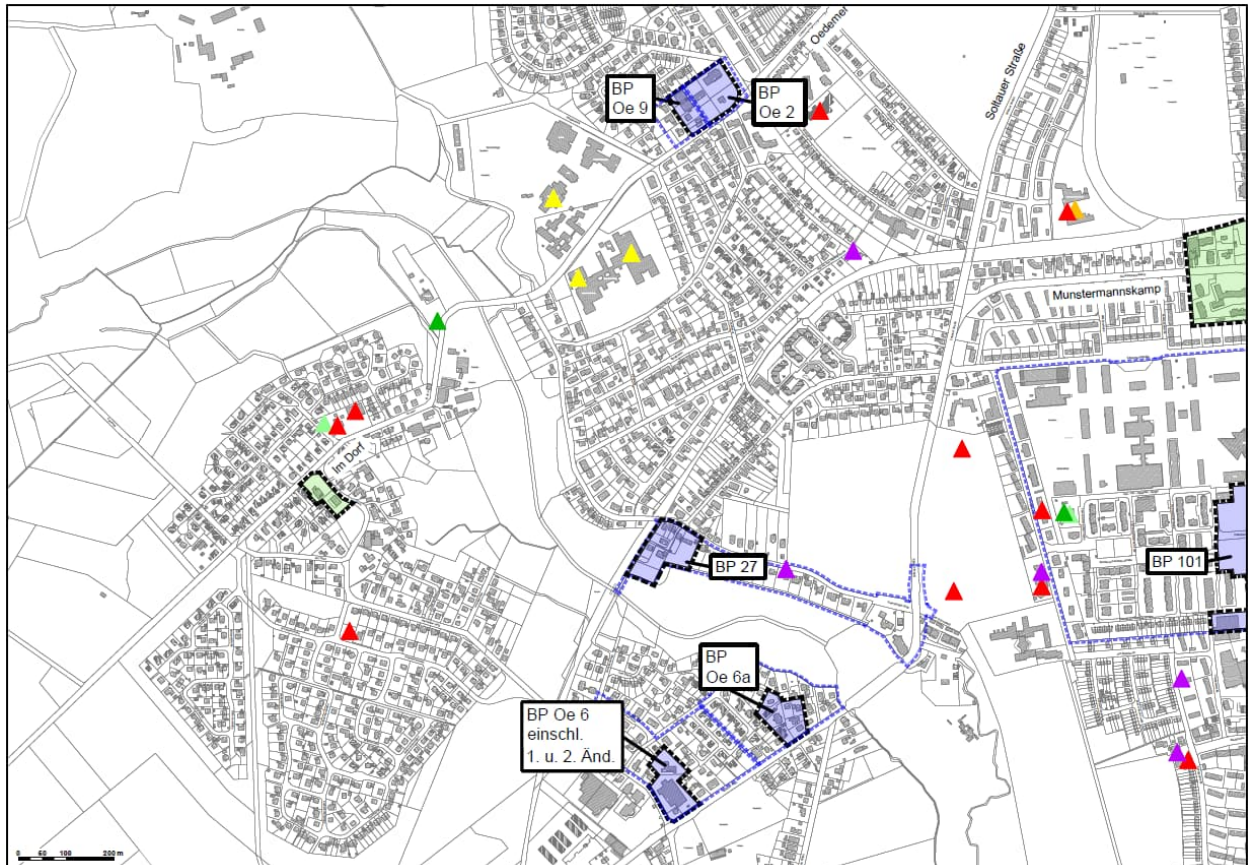
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und den angrenzenden Wohngebieten führen.

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.

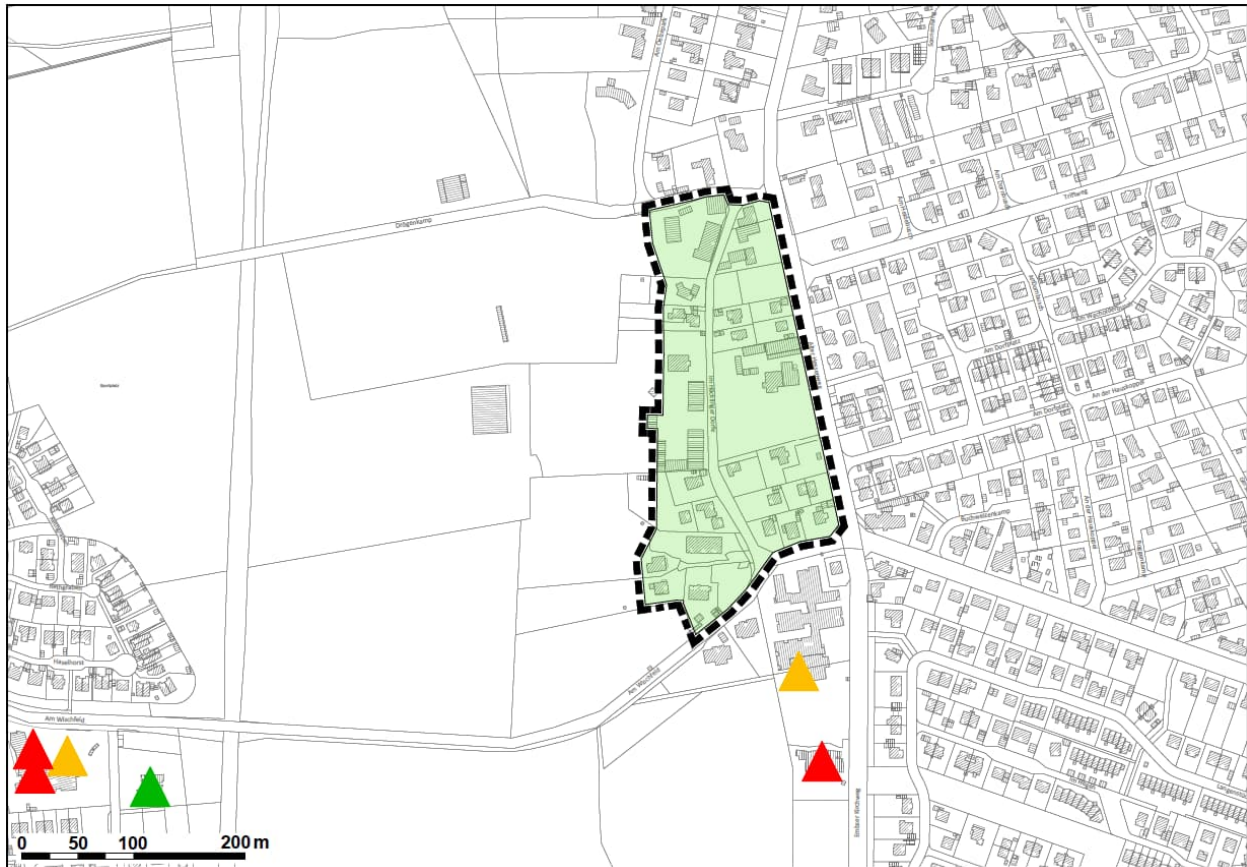
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde in den Wohngebieten und im Dorfgebiet Oedeme zu Nutzungskonflikten und einer Änderung des Gebietscharakters führen.

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

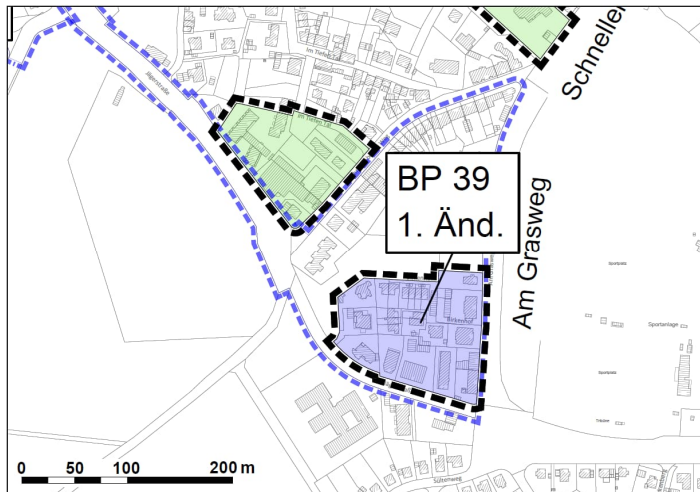
Ausschlusskriterien:

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.

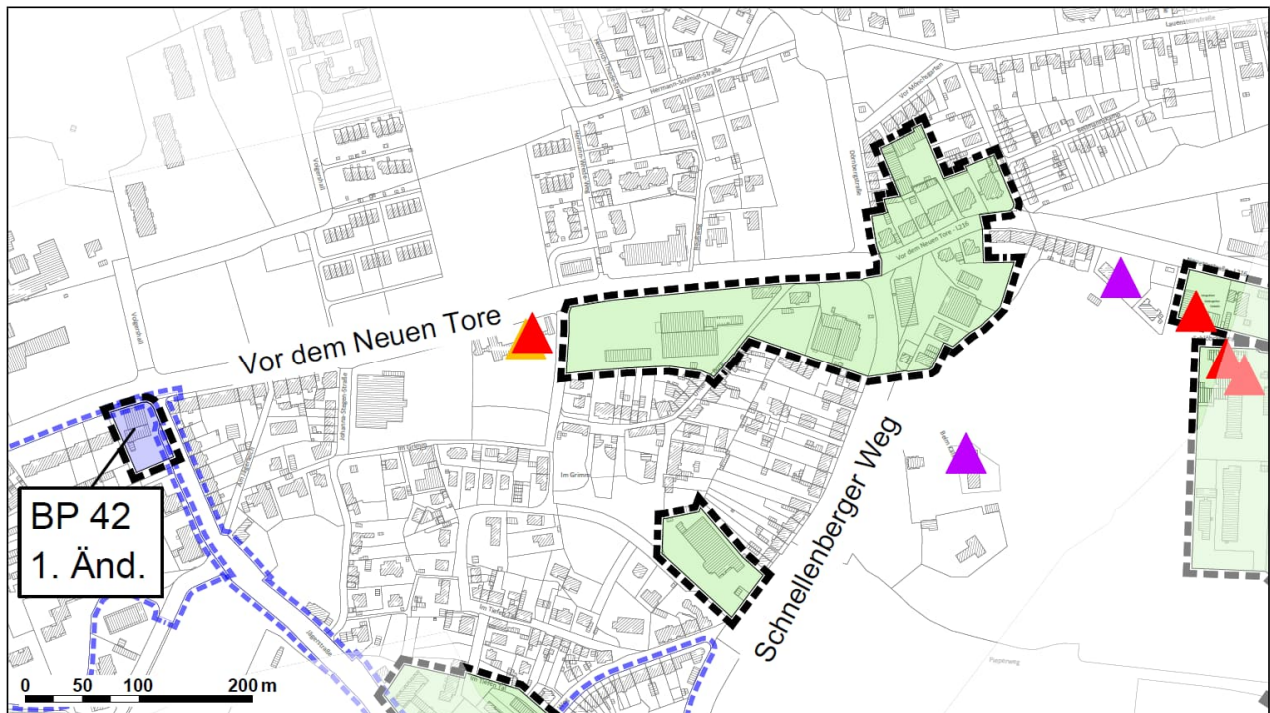
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde gegenüber vorhandenen und angrenzenden Wohnnutzungen zu Nutzungskonflikten führen.

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-kerngbietstypische 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.

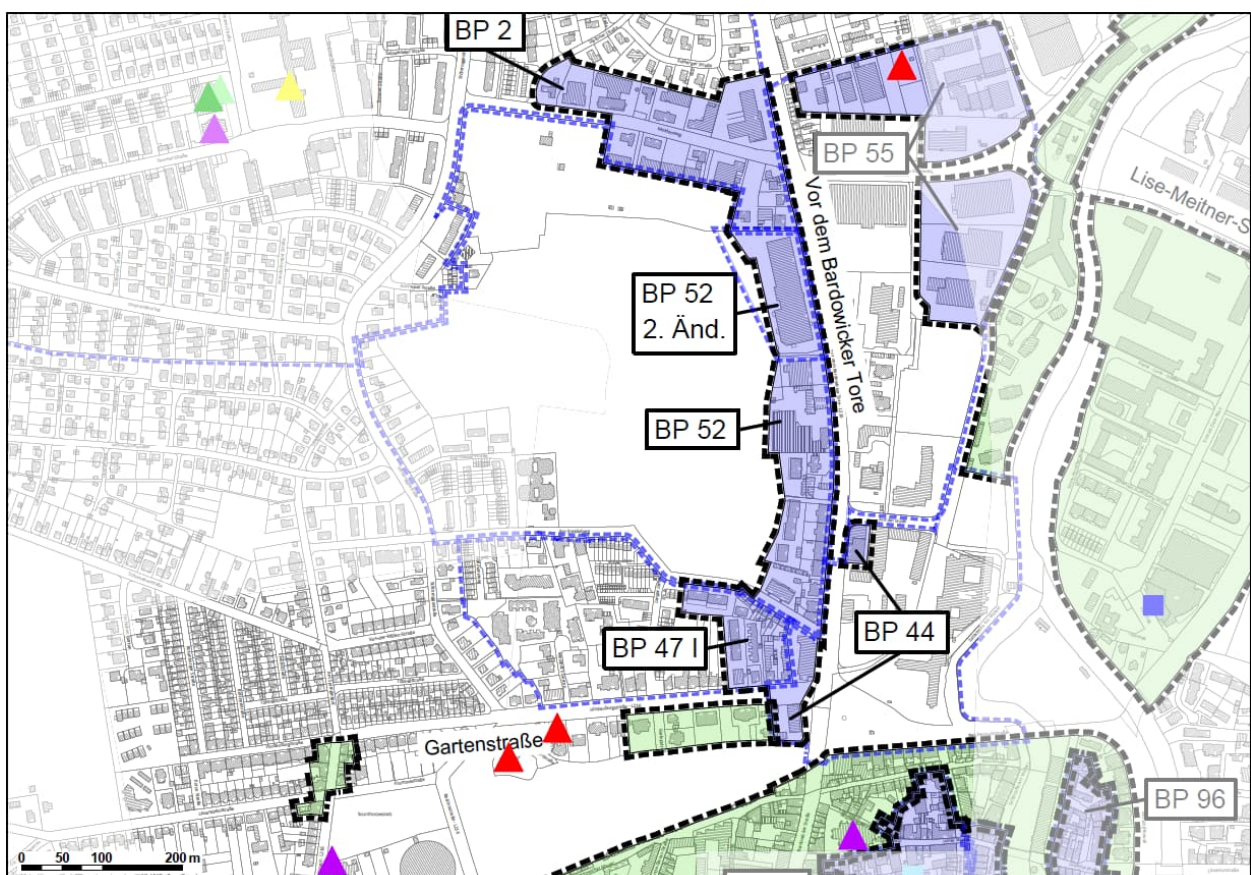
Im näheren Umfeld sind sensible Nutzungen vorhanden, darunter die Hermann-Löns-Grundschule (unmittelbar westlich) mit einem Hort und die Matthäus-Gemeinde Lüneburg (rd. 100 m südlich). Westlich der Grundschule ist eine Tankstelle in einem Mischgebiet ansässig. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros 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:

Stadtteil Kreideberg

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

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.

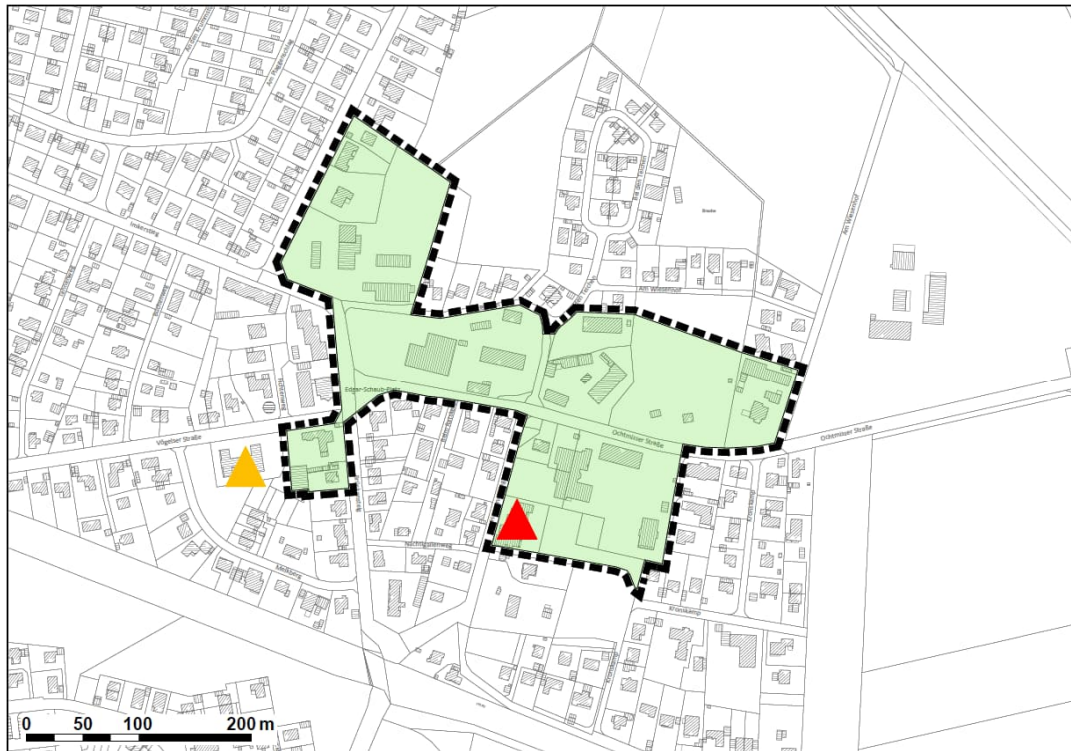
Auch das Mischgebiet an der Straße Am Springintgut ist durch Wohnnutzung mit Geschäften in Erdgeschosslage geprägt. Im Umfeld sind weitere Wohngebiete und ein Park vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen 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 Ochtmissener Straße, ost- und südwestseitig Edgar-Schaub- Platz und Bernsteinstraße sowie südsei- tig Hinter dem Saal; hier: Ochtmissener 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

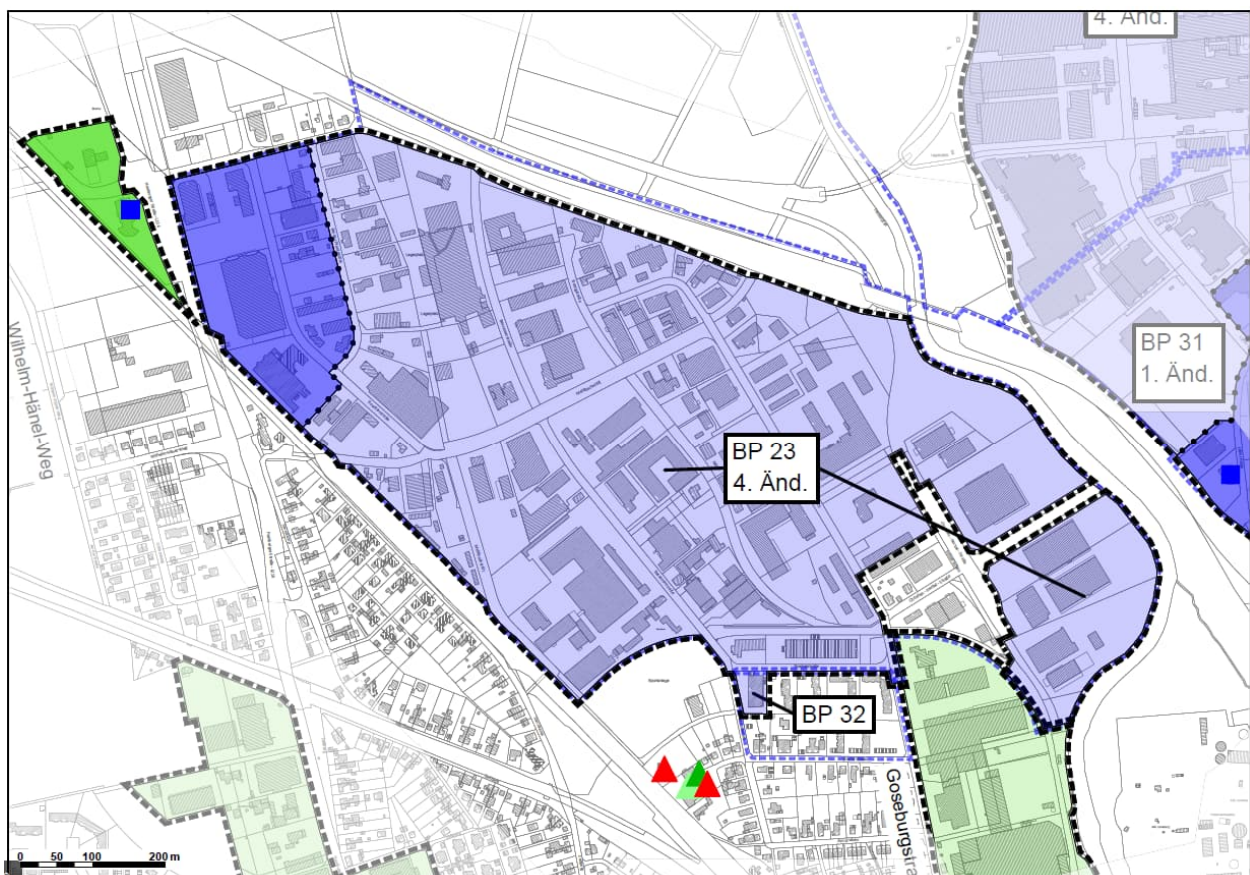
3

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.

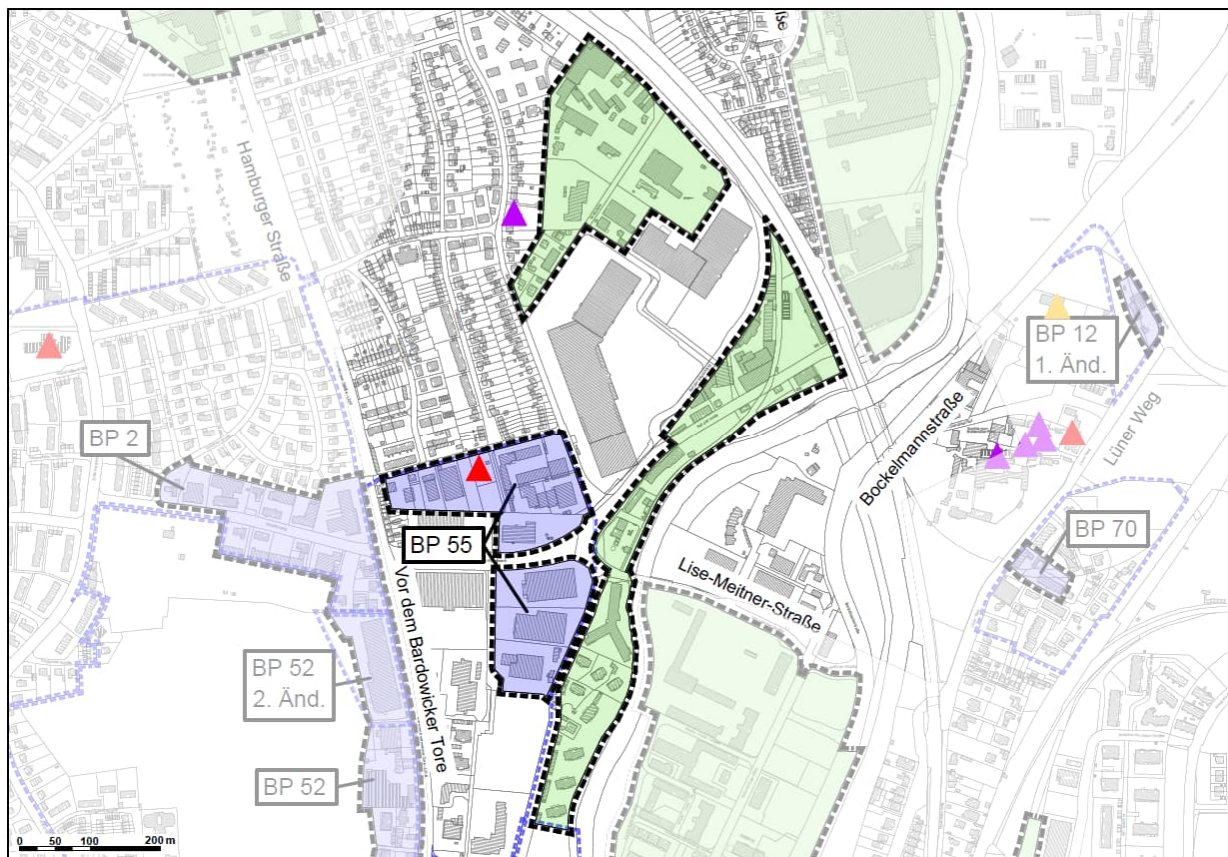
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu einer Beeinträchtigung der flächenintensiven Industriebetriebe führen, die auf große, zusammenhängende Flächen angewiesen sind, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde. Aber auch angestammte Gewerbebetriebe 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 nä- here 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.

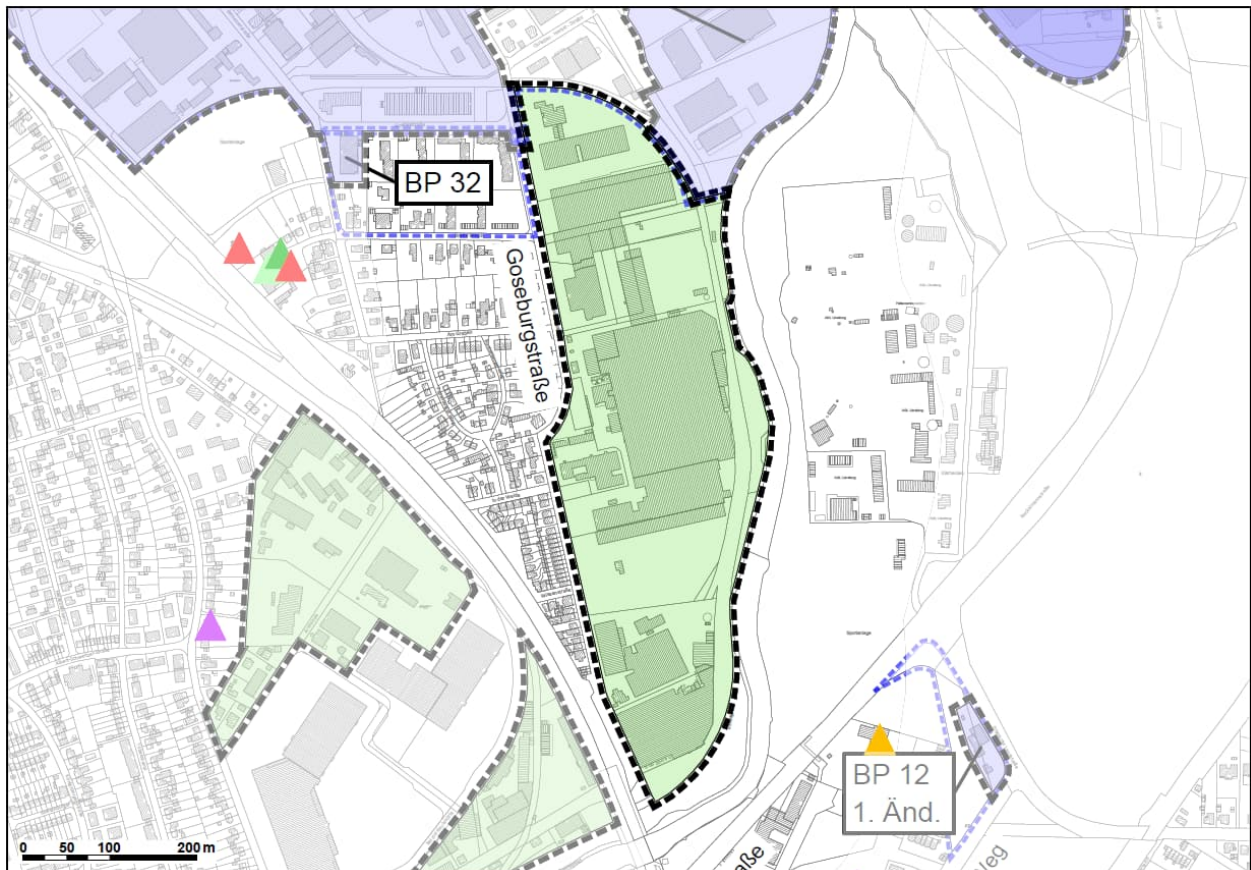
Auch in der Gemengelage „Auf der Hude“ sind bereits Trading-Down-Prozesse erkennbar, durch Spielhallen und Wettbüros würde der Gebietscharakter weiter negativ beeinflusst werden.

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.

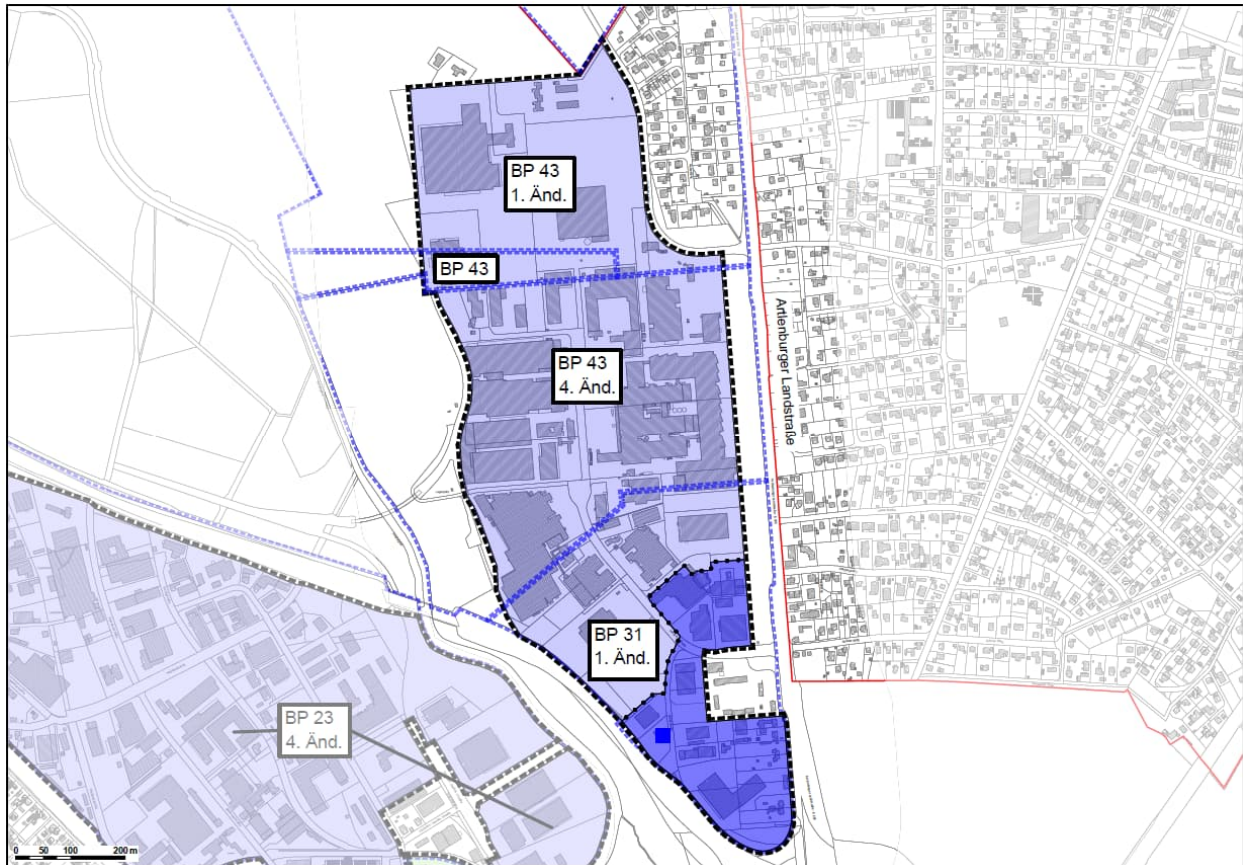
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.

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:

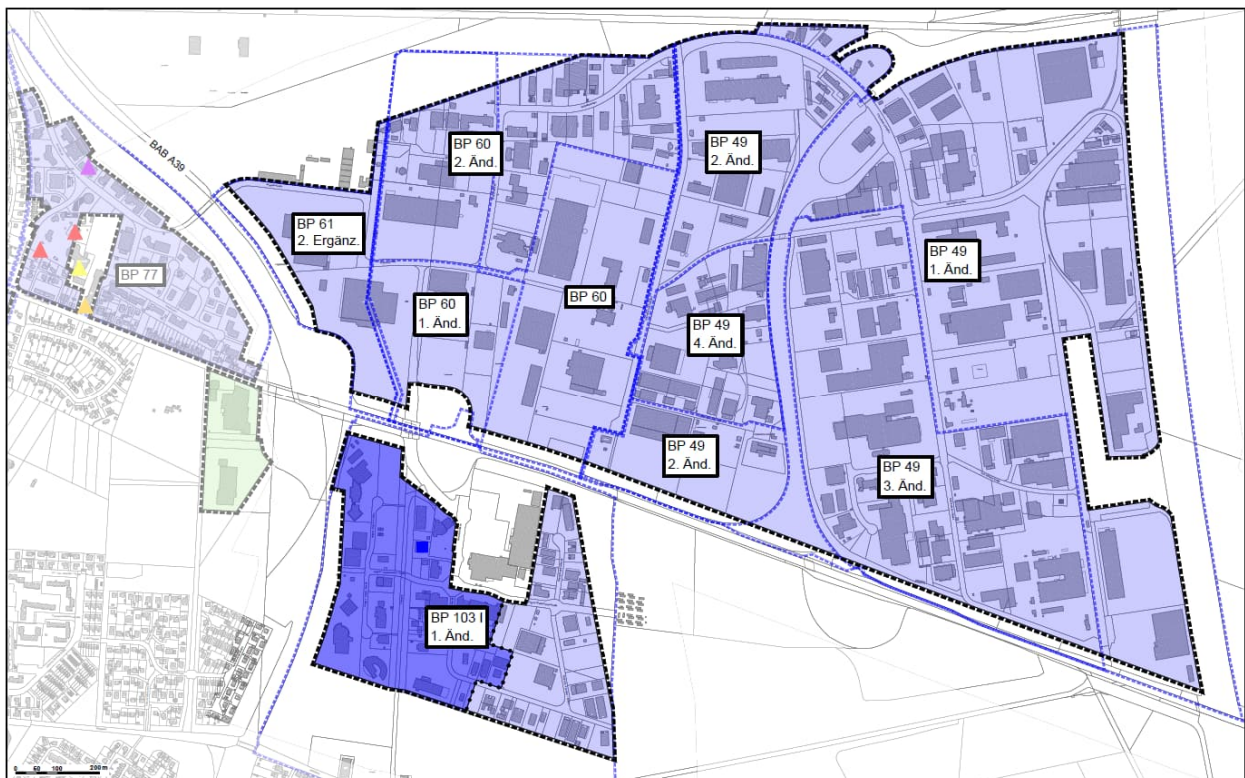
Das Gewerbegebiet Lüner Heide an der Lüner Rennbahn beherbergt insbesondere großflächige Industrieunternehmen aus der Automobilindustrie und der Lebensmittelverarbeitung. Ursprünglich ist der Norden des Gebietes für Betriebe mit Gleisanschluss vorbehalten gewesen. Dieser Bereich weist flächenintensive 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 Wendeplatzes 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 23u.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.

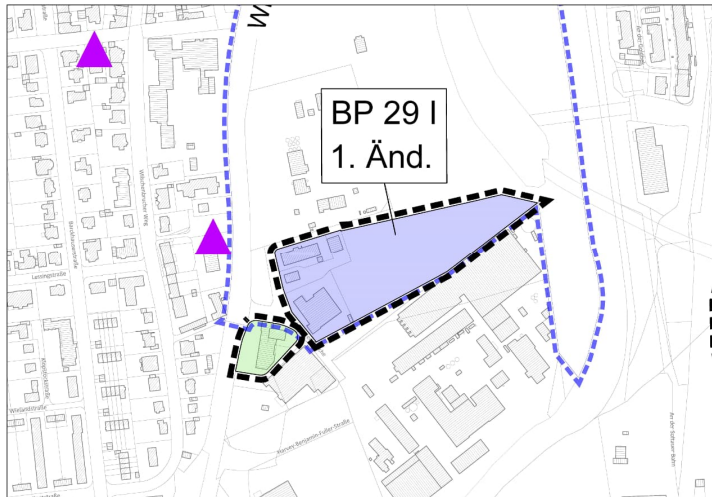
Durch die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würden kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verdrängt werden, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.

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.

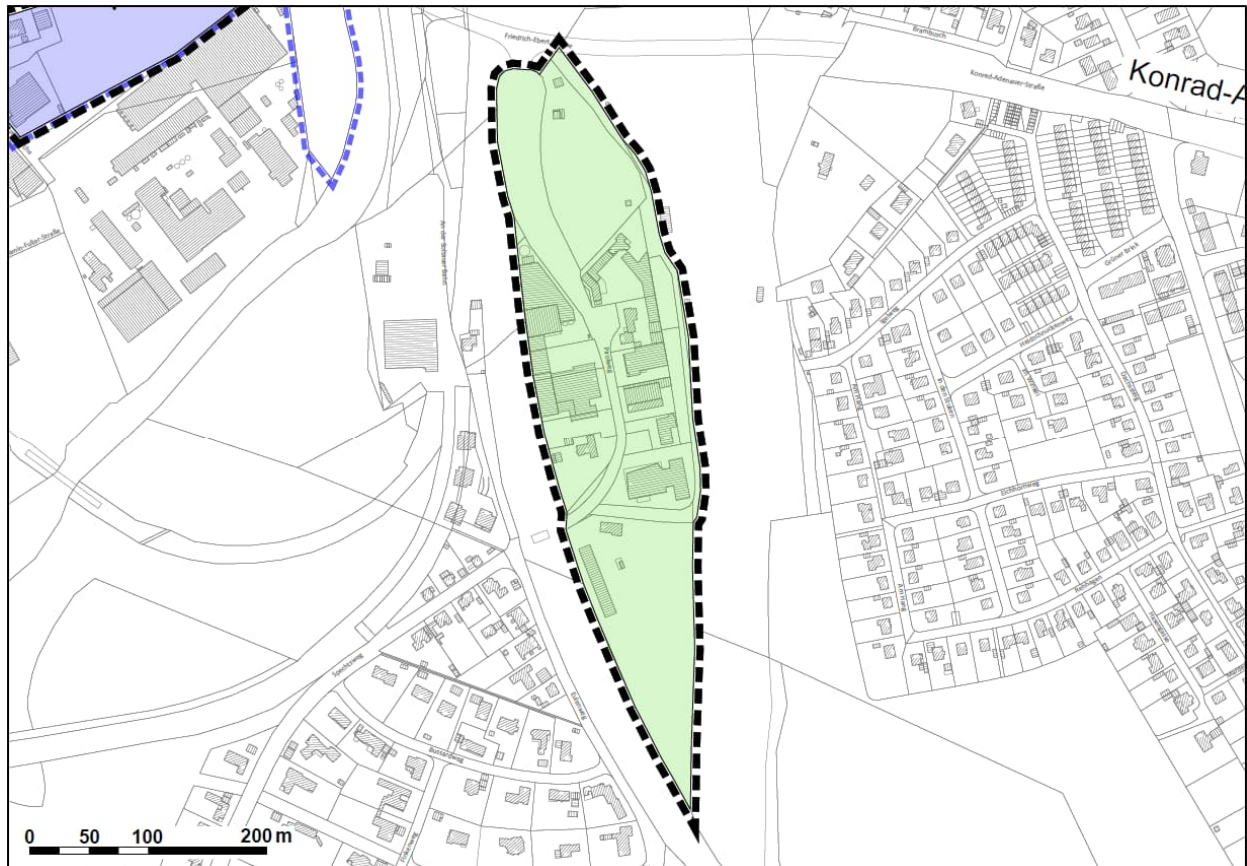
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde im Bereich der sensiblen Nutzungen zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.

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“



Bebauungsrechtliche 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.

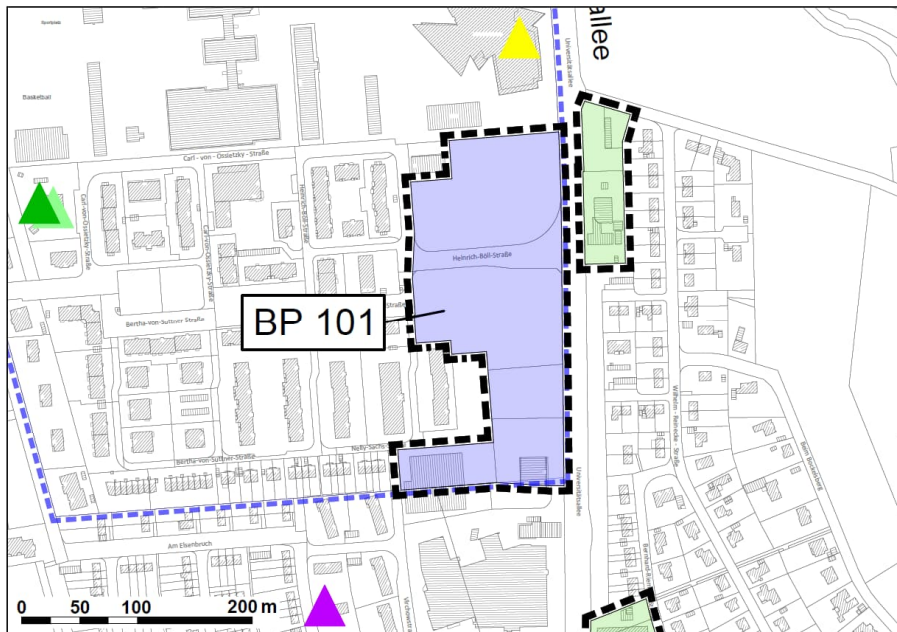
Im unmittelbaren Umfeld befindet sich das Nahversorgungszentrum „Uelzener Straße“, in der Gaußstraße ist die Kreuzkirchengemeinde mit angeschlossener Kindertagesstätte ansässig.

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.

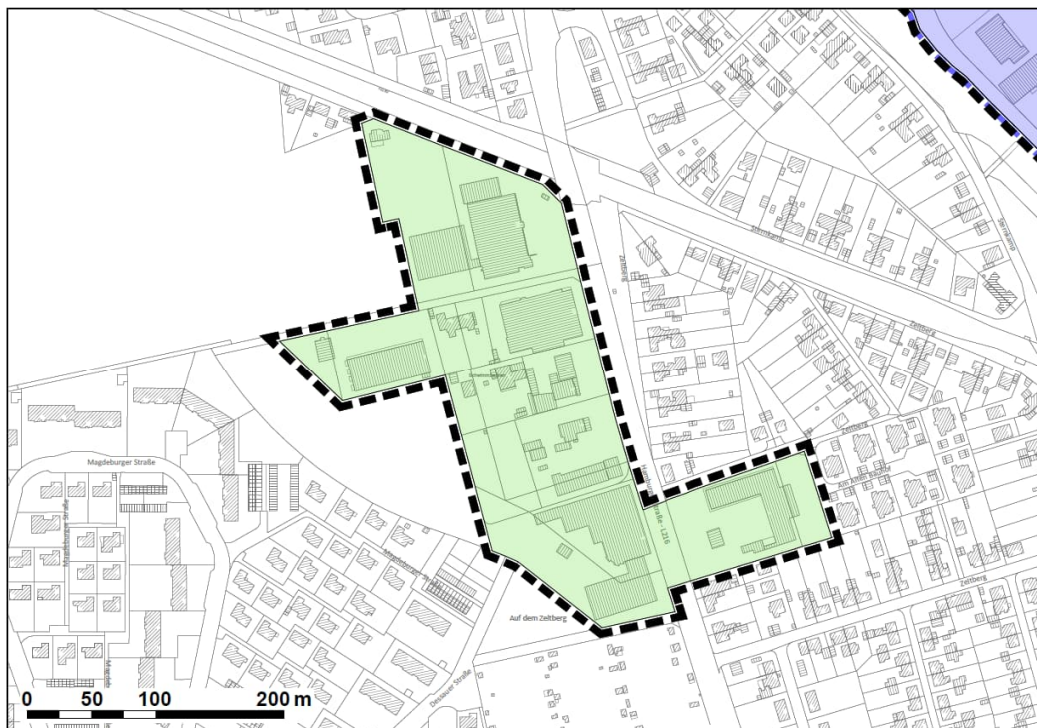
Die Ansiedlung von Spielhallen und relevanten Wettvermittlungsstellen würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und zu Trading-Down-Effekten im Nahversorgungszentrum führen. Die unbebauten Flächen stellen Potenzialflächen für weitere Wohn- und Bildungseinrichtungen und – wegen des direkt 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 Haupteinfallstraße 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