



## Spielhallenkonzept für die Hansestadt Lüneburg

---

**Auftraggeber:** Hansestadt Lüneburg

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

Hamburg, am 19.05.2022

## Urheberrecht

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

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



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25  
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 – 30 99 77 78 - 0  
Telefax: 040 – 30 99 77 78 - 9  
E-Mail: [florian.komossa@gma.biz](mailto:florian.komossa@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkung

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

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

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

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 19.05.2022  
KOF-aw

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

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

## I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

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

Bedarf zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen besteht insbesondere in der historischen Innenstadt, für die größtenteils keine Bebauungspläne vorliegen und eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB erfolgt. In den zentralen Bereichen der Innenstadt sind auch kerngebiets-typische Nutzungen vorhanden, ein Großteil der Lüneburger Spielhallen hat sich im Innenstadtbereich angesiedelt<sup>1</sup>. Die Lüneburger Innenstadt ist jedoch zudem stark durch Wohnnutzung sowie kirchliche, soziale und Bildungsnutzungen geprägt, die teilweise ein erhebliches Konfliktpotenzial im Kontext mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, aufweisen.

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

---

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

## II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung

### 1. Definitionen

#### 1.1 Definition Vergnügungsstätte

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

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

#### 1.2 Betriebsformen und Unterarten von Vergnügungsstätten

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

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

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

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

<sup>4</sup> Vgl. Ziegler in Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4 a, Rn 56.

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

### /// Spielhallen

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

### /// Wettbüros

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

## 2. Städtebauliche Bedeutung von Vergnügungsstätten

### 2.1 Städtebauliche Störpotenziale

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

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

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



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

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

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

**Tabelle 1: Störpotenziale einzelner Betriebsformen von Vergnügungsstätten**

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

XX = starkes Störpotenzial vorhanden, X = grundsätzlich Störpotenzial vorhanden

Quelle: Empirische Ergebnisse, GMA-Zusammenstellung 2022

## 2.2 Trading-Down-Effekte

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

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

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

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

### III. Rechtliche Grundlagen

#### 1. Relevante Verordnungen und Gesetze

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

**Tabelle 2: Verordnungen und Gesetze im Genehmigungsverfahren**

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

GMA-Zusammenstellung 2021

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

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

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

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

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

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

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

Bereits am 17.12.2007<sup>9</sup> wurde das **Niedersächsische Glücksspielgesetz (NGLüSpG)** erlassen. In § 8 NGLüSpG ist die Zulässigkeit von Wettbüros geregelt, demzufolge dürfen Sportwetten nur in Wettvermittlungsstellen vermittelt werden. Für die räumliche Steuerung von Wettvermittlungsstellen sind folgende Inhalte von Relevanz:

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

<sup>9</sup> Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 12.05.2020.

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

Die Mindestabstandsregelung in Niedersachsen legt den niedrigsten Mindestabstand aller Bundesländer fest<sup>10</sup>. Problematisch ist die Verlagerung der Zuständigkeit zur Bestimmung differenzierter Mindestabstände auf die Kommunen, da die Abweichung von den Vorgaben des Landesgesetzes an bestimmte, wenig konkrete Anforderungen geknüpft ist (Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses, besondere örtliche Verhältnisse) und hieraus ein besonderer Begründungsbedarf entsteht. Für den Umgang mit Spielhallen ergibt sich aus diesen Regelungen die folgende Situation:

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

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

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

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

## 2. Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten

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

### 2.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte

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

Eine Typisierung von Vergnügungsstätten durch individuell definierte Flächengrößen ist nicht zulässig. In der Rechtsprechung hat sich aber ein Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten etabliert.<sup>11</sup> Vor der Änderung der BauNVO 1990 hatte die Rechtsprechung die Unterscheidung in kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten entwickelt.

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

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

## 2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

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

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

GMA-Zusammenstellung 2022

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

<sup>12</sup> Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988, 4 B 199.88 – NVwZ 1989, 50 (Nutzfläche über 200 m<sup>2</sup>).

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

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

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

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



**Tabelle 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO vor 1990**

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

GMA-Zusammenstellung 2022

### 2.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

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

### 2.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen

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

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

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

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

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

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

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

<sup>14</sup> vgl. Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228.

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

### 3. Gestaltungssatzung der Hansestadt Lüneburg

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

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

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

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

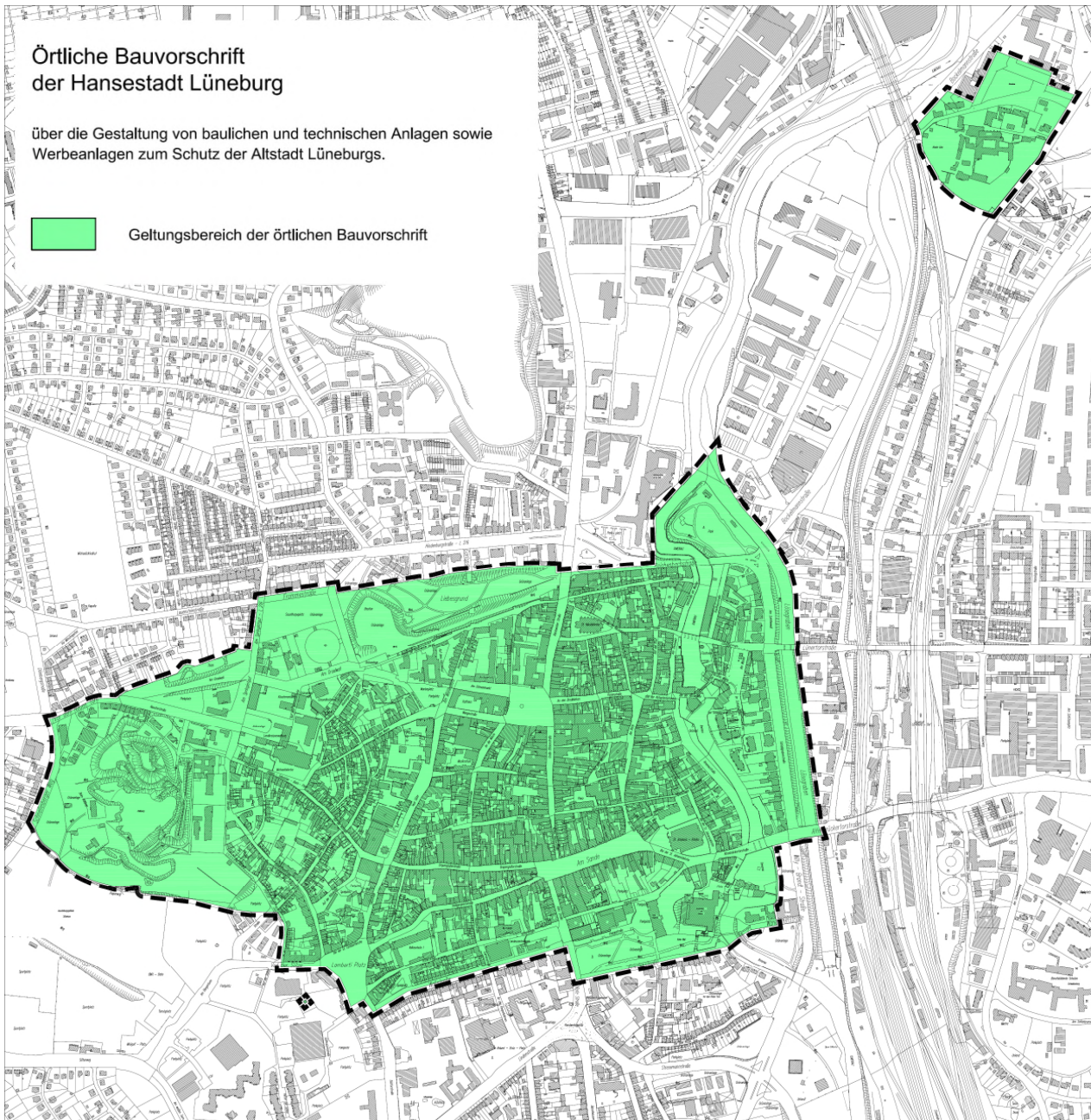
<sup>16</sup> Quelle: Gestaltungssatzung der Hansestadt Lüneburg, §2.

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

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



**Abbildung 1: Geltungsbereich der Lüneburger Gestaltungssatzung**



## IV. Situationsanalyse der Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg

### 1. Spielhallen

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

**Tabelle 5: Spielhallen in Lüneburg**

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

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung, Stand: 14.03.2019

Nach der Schließung sämtlicher Mehrfachspielhallen sind in jeder Spielhalle jeweils 12 Geräte aufgestellt. Es handelt sich um kerngebietstypische Spielhallen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche. Inklusiv der neu eröffneten Spielhalle an der Max-Jenne-Straße sind in nunmehr 17 Spielhallen insgesamt 204 Spielgeräte aufgestellt.

Setzt man die Anzahl der Spielhallen in Bezug zu den über 75.000 Einwohnern<sup>17</sup> entfallen rd. 4.400 Einwohner auf eine Spielhalle. Die aktuellen Durchschnittswerte<sup>18</sup> liegen:

<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand: 30.09.2018.

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



in Niedersachsen bei: 5.321 Einwohner / Spielhalle

bundesweit bei: 6.938 Einwohner / Spielhalle.

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

**Foto 1: Spielhalle Am Stintmarkt**



**Foto 2: Spielothek Grapengießerstraße**



**Foto 3: Spielhalle Am Berge**



**Foto 4: Spielhalle Obere Schragenstraße**



**Foto 5: Playhouse Glockenstraße**



**Foto 6: Cherry Spielothek Am Sande**



**Foto 7: Spielstation Auf den Blöcken**



**Foto 8: Spielhalle Bahnhofstraße**



**Foto 9: Jack's Spielcenter Lünertorstraße**



**Foto 10: Jack's Spielcenter Bleckeder Landstraße 39**



**Foto 11: Jack's Spielcenter Bleckeder Landstraße 25**



**Foto 12: Playpoint Bleckeder Landstraße 28**





**Foto 13: Diamant Spielhalle Am Schlachthof**

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

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

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


GMA-Aufnahmen 2019

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

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

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

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

Hinsichtlich der **glücksspielrechtlichen Genehmigung von Spielhallen** durch das Niedersächsische Innenministerium ist der Mindestabstand zwischen Spielhallen zu beachten. Mit der Abstandsregelung begrenzt der Gesetzgeber die Anzahl der in einer Gemeinde zu erteilenden Erlaubnisse für Spielhallen. Entscheidend für den Mindestabstand ist die „Luftlinie“, wobei in einem Gerichtsurteil<sup>19</sup> dieser Begriff erläutert wird:

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

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

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

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

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

## 2. Wettbüros

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

**Tabelle 6: Wettbüros in Lüneburg**

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

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung, Stand: 03.05.2021

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

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

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



## Karte 1: Mindestabstand der Spielhallen in Lüneburg



## Karte 2: Mindestabstand der Spielhallen, Innenstadt und Bleckeder Landstraße





### Karte 3: Mindestabstand der Wettbüros-in Lüneburg



## V. Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet

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

### 1. Innenstadt

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

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

Über 58.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen und zahlreiche Komplementärnutzungen, insbesondere Gastronomie, medizinische Praxen, Kreditinstitute, Versicherungen, Krankenkassen, Friseure etc. prägen die Innenstadt. Einzelhandel und zentrenprägende Nutzungen konzentrieren sich auf die Hauptlage Große / Kleine Bäckerstraße und Grapengießerstraße.

**Karte 4: Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Lüneburg**



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

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

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

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



- /// In der Glockenstraße ist ein Kerngebiet ausgewiesen<sup>22</sup>, wobei im Geltungsbereich der 1. Änderung in Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, Vergnügungsstätten bereits ausgeschlossen sind.
- /// In der Wallstraße sind in den 1960er Jahren Misch- und Kerngebiete<sup>23</sup> ausgewiesen worden, die sich jedoch nie entwickelt haben. Das kleinteilig gegliederte Quartier ist durch Wohnnutzung in geschlossener, straßenbegleitender Bauweise (Mehrfamilienhäuser) geprägt.
- /// Im Bereich Am Stintmarkt ist ein Kerngebiet<sup>24</sup> ausgewiesen, in dem nur bestimmte Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter ausgeschlossen sind. Zur Ilmenau ist ein hoher Gastronomie- und Wohnanteil vorhanden.
- /// In der Haagestraße / Kalandstraße ist ein Kerngebiet<sup>25</sup> ausgewiesen, hier befindet sich neben zahlreichen medizinischen Angeboten, Handels- und Büronutzungen u. a. die Volkshochschule, in den oberen Geschossen hingegen Wohnnutzung. Östlich grenzt die Oberschule am Wasserturm an, südlich des Parks an der Haagestraße befindet sich die Kirche St. Marien.

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

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

---

<sup>22</sup> Vgl. Bebauungsplan Nr. 37 und 1. Änderung.

<sup>23</sup> Vgl. Bebauungsplan Nr. 17 und 1. Änderung.

<sup>24</sup> Vgl. Bebauungsplan Nr. 71 und 1. Änderung.

<sup>25</sup> Vgl. Bebauungsplan Nr. 51 und 1. Änderung.

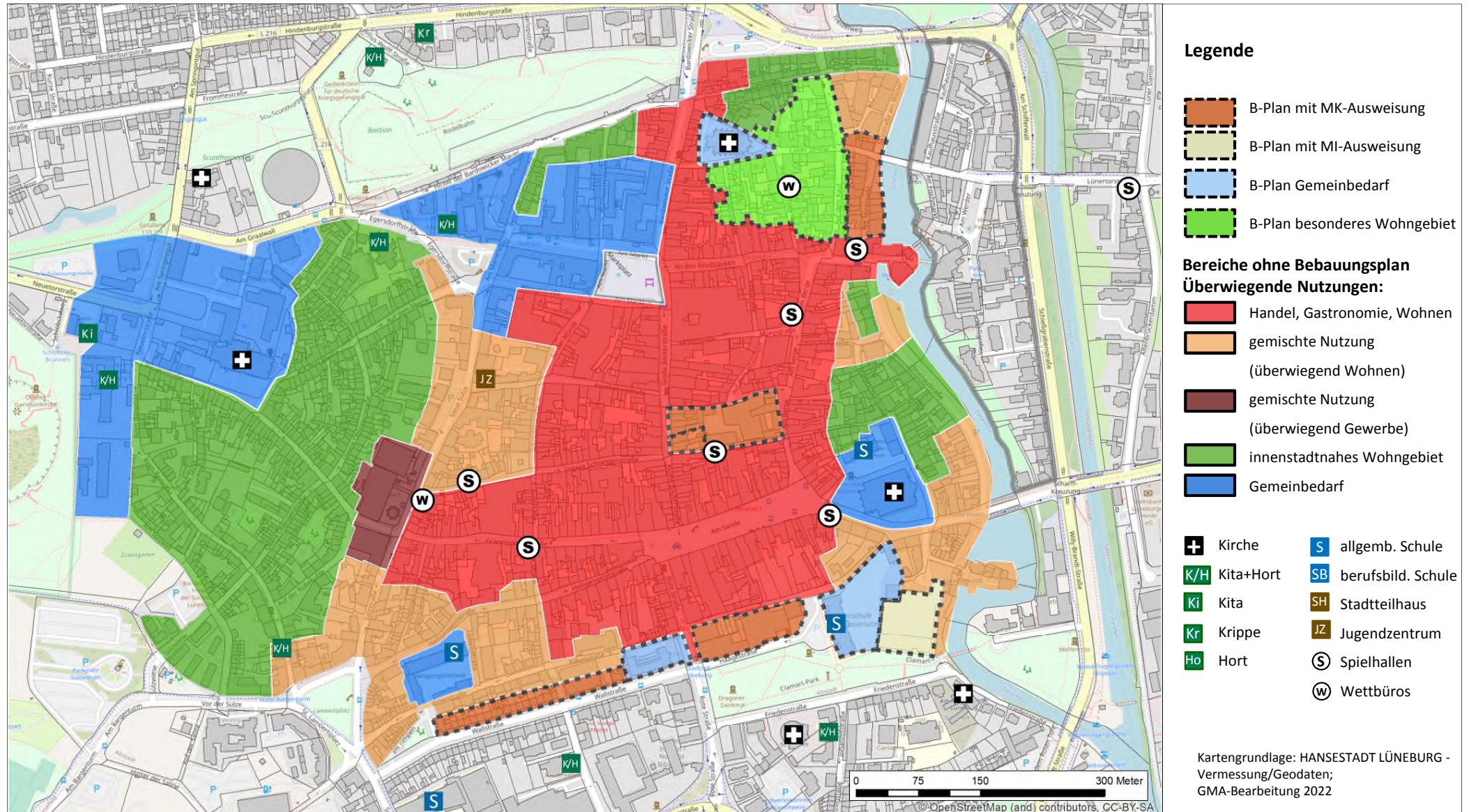
zur Bardowicker Straße reicht. Im Bereich Baumstraße / Im Wendischen Dorfe ist verstärkt Wohnnutzung vorhanden, südlich der Lüner Straße sind auch Einzelhandel, Gastronomie und sonstige gewerbliche Nutzungen zu finden. Für einen Großteil des Wasserviertels ist ein Sanierungsgebiet für ein umfassendes Sanierungsverfahren festgelegt, bei dem die Sicherung des historischen Ortsbildes und die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Fokus stehen. Das Wasserviertel ist überwiegend als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen<sup>26</sup>.

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

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

<sup>26</sup> Vgl. Bebauungsplan Nr. 71.

**Karte 5: Nutzungsstruktur Altstadt Lüneburg**





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

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

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

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

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

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

## 2. Nahversorgungszentren

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

### /// Nahversorgungszentrum Auf der Höhe

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

### /// Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße

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

### /// Nahversorgungszentrum Bülows Kamp

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

### /// Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße

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

Verdrängung des Handels und einem Rückgang der Nahversorgungsfunktion darstellen.

#### **/// Nahversorgungszentrum Hanseviertel**

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

#### **/// Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße**

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

#### **/// Nahversorgungszentrum Kreideberg**

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

#### **/// Nahversorgungszentrum Loewe-Center**

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

#### **/// Nahversorgungszentrum Rettmer**

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

#### **/// Nahversorgungszentrum Rotes Feld**

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

#### **/// Nahversorgungszentrum Uelzener Straße**

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

### 3. Wohn- und Mischgebiete in den Stadtteilen und Ortschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Gewerbegebiete

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Sonstige Nutzungen

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

## VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Spielhallen und Wettbüros

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

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

### 1. Planungsrechtliche Situation

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

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

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

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



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

In den **Stadtteilen** sind verschiedene Bebauungspläne mit der Ausweisung als Mischgebiet (MI) vorhanden, wobei in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ebenso wie in besonderen Wohngebiete (WB) nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (< 100 m<sup>2</sup>, max. 8 Spielgeräte) allgemein zulässig sind.

## 2. Räumliche Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg

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

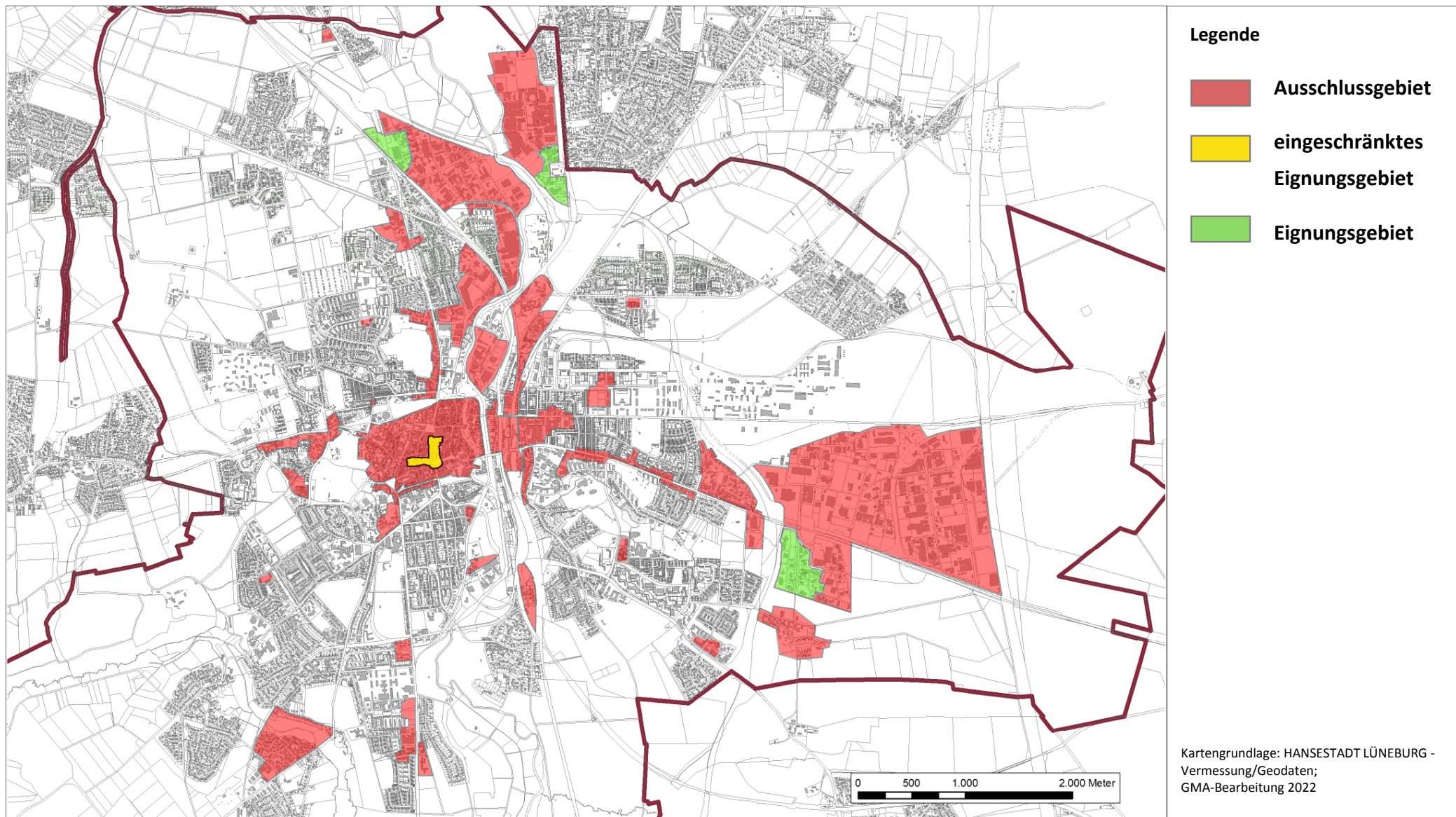
**Tabelle 7: Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg**

Zulässigkeit = Eignungsgebiet
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingeschränkte etagenbezogene Zulässigkeit in der Hauptlage der Innenstadt</li> <li>▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit in einzelnen, dafür geeigneten Gewerbegebieten</li> </ul>
keine Zulässigkeit = Ausschlussgebiet
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In allen zusammenhängenden Siedlungsbereichen, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind (vorwiegend allgemeine und besondere Wohngebiete und überwiegend wohngeprägte Mischgebiete, Dorf- und urbane Gebiete)</li> <li>▪ In gemischt oder gewerblich genutzten Bereichen deren angrenzendes Umfeld durch Wohnnutzung geprägt ist</li> <li>▪ In Gemengelagen nach § 34 (1) BauGB</li> <li>▪ In Neben- und Randlagen der Innenstadt, in denen Trading-Down-Prozesse zu erwarten sind</li> <li>▪ An Einzelhandelsstandorten, die der Nahversorgung dienen</li> <li>▪ An gestaltungsempfindlichen Stadteingangsbereichen / Hauptzufahrtsstraßen</li> <li>▪ Im Standortbereich von Sondernutzungen (z. B. Sportanlagen, Kleingärten, Freizeitanlagen, Grünanlagen, landwirtschaftlich genutzten Bereichen)</li> <li>▪ In Gewerbegebieten, die einer Flächenvorhaltung dienen (z. B. Entwicklungspotenzial für Bestandsunternehmen), Neuansiedlung von Unternehmen, räumliche Vorhaltung von Gewerbeflächen</li> <li>▪ In Gewerbegebieten, die der (über-) regionalen Profilierung als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen sollen</li> <li>▪ In mittelständisch geprägten Gewerbegebieten, in denen Trading-Down-Effekte, Verdrängungsprozesse oder eine Veränderung des Boden-, Mietpreisniveaus drohen.</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022

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

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



## 2.1 Eignungsgebiete

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

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

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

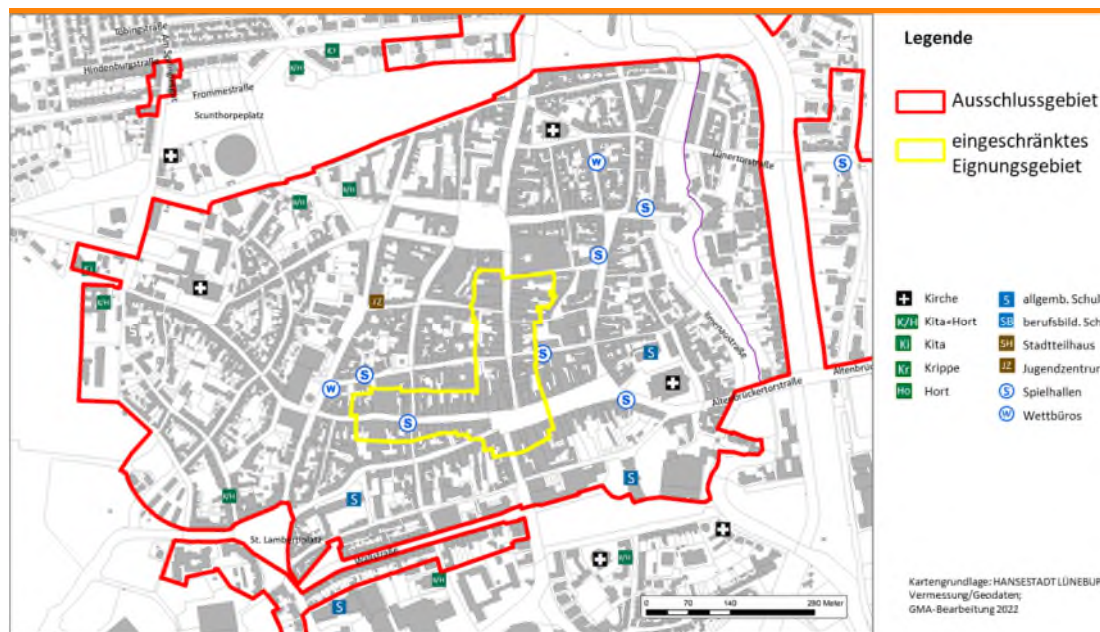
Daher wird die Hauptlage der Innenstadt als **eingeschränktes Eignungsgebiet** definiert. In dieser sollen kerngebiets- und / oder nicht kerngebietstypische Spielhallen entsprechend ihrer jeweiligen Zulässigkeit nach geltendem Baurecht bzw. Beurteilung der prägenden Umgebung eingeschränkt außerhalb der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

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

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



### Übersicht 1: Eingeschränktes Eignungsgebiet „Altstadt Lüneburg“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Altstadt, zentraler Versorgungsbereich
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Unbeplanter Innenbereich (Qualität Kerngebiet, Mischgebiet, Wohngebiet)
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Für die Hauptlage (Große / Kleine Bäckerstraße, Am Sande, Grapengießstraße) 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.
<b>Kriterien / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Hauptlage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt Lüneburg stellt ein <b>eingeschränktes Eignungsgebiet</b> dar. Nur diese Lage kann kern- oder mischgebietstypische Vergnügungsstätten aufnehmen, aufgrund der örtlichen Besonderheiten sind jedoch Einschränkungen erforderlich. Große Bereiche der Altstadt sind durch Wohnnutzungen geprägt, weshalb sie eher den Charakter von durch umfangreiche Wohnnutzung geprägten Misch- oder Wohngebieten aufweisen. Am Rand der Einkaufsinnstadt sind auch verstärkt Kirchen, Schulen und Kindergärten / Kindertagesstätten vorhanden, wodurch Vergnügungsstätten Nutzungskonflikte auslösen können. Der Bereich Wasserviertel ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen, was mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten generell nicht vereinbar ist. Da eine optische Beeinträchtigung durch Fassadengestaltung, Fensterbeklebung und Werbeeinrichtungen (insb. Leuchtreklamen und Bildschirme) aufgrund der Gestaltungssatzung zwar geringer ausfällt, durch die Verhängung / Verstellung der Schaufenster von innen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Begrenzung der Ansiedlung zum Schutz vor Trading-Down-Effekten (z. B. Störung des Mietpreinsniveaus, Verdrängung angestammter Nutzungen) erforderlich. Daher sind die Hauptlagen des Hauptzentrums (Zentraler Versorgungsbereich) als eingeschränktes Eignungsgebiet auszuweisen. Um Trading-down-Prozesse zu verhindern</li> </ul>



und die Ladenlokale u. a. für Einzelhandel, Praxen, Dienstleister und Gastronomie vorzuhalten, werden Spielhallen und Wettbüros hier zukünftig in den Erdgeschosslagen ausgeschlossen.

- In den Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs, die nicht der Hauptlage zuzuordnen sind, sind eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros sowie Trading-Down-Prozesse durch Verdrängung der zentrumsprägenden Nutzungen bereits zu erkennen. Diese Bereiche weisen häufig eher den Charakter von Misch- oder Wohngebieten auf und beinhalten zahlreiche sensible Nutzungen. Zudem ist eine Störung der Wohnnutzung zu befürchten. In diesen Bereichen sind **Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen (siehe Ausschlussgebiete, Kapitel VI.2.2.1)**.

---

GMA-Zusammenstellung 2022.

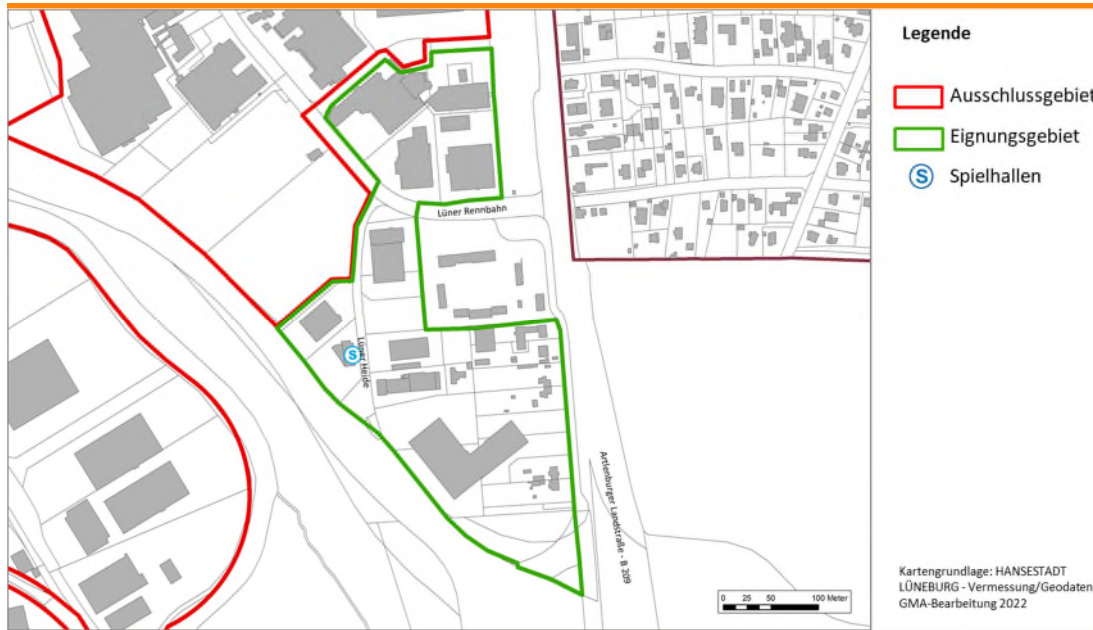
## Übersicht 2: Eignungsgebiet „Sonderstandort Goseburg“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Goseburg-Zeltberg, Nördlicher Stadtrand
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan Nr. 23
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Gewerbe, Handwerk, Verbundstandort um SB-Warenhaus, Auto-waschanlage, Zoofachmarkt, Autovermietung (Sondergebiet), Sys-temgastronomie
<b>Kriterien / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet wird überwiegend durch großflächigen Einzelhandel, Handwerk und Kleingewerbe genutzt. Es liegt in der Nähe der Autobahn- / Bundesstraßenabfahrt Lüneburg-Nord und weist mit Ausnahme von Kaufland einen eher kleinteiligen Flächenzuschnitt auf.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Gegenüber der Tankstelle ist bereits eine Spielhalle ansässig.</li> <li>▪ Das Gebiet ist von schutzbedürftigen Nutzungen deutlich räumlich abgesetzt und von Wohngebieten durch Bahngleise getrennt.</li> <li>▪ Die bestehende gewerbliche / einzelhändlerische Nutzung ist ohne besondere städtebauliche Qualitäten, eine Beeinträchtigung durch Spielhallen und Wettbüros ist nicht zu erwarten.</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

### Übersicht 3: Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Lüne Heide“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Lüne-Moorfeld, nördlicher Stadtrand
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan Nr. 31
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Gewerbe, Industrie, Handwerk
<b>Kriterien / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Das Areal liegt in der Nähe einer Bundesstraßenabfahrt (B4 / 209), es ist bereits eine Spielhalle ansässig.</li> <li>▪ Der Standort um MediaMarkt weist eine relativ hohe Kundenfrequenz auf, es handelt sich um eine stabile, höherwertige Einzelhandels- / Gewerbestruktur, die wenig anfällig für Trading-Down-Effekte ist.</li> <li>▪ Das Gebiet ist von schutzbedürftigen Nutzungen deutlich räumlich abgesetzt und von Wohngebieten in der Nachbargemeinde Adendorf durch B 209 getrennt.</li> <li>▪ Die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden des Gewerbegebietes ist ohne besondere städtebauliche Qualitäten, eine Beeinträchtigung durch Spielhallen und Wettbüros ist nicht zu erwarten. Im Norden sind Spielhallen und Wettbüros auszuschießen.</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

### Übersicht 4: Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Bilmer Berg“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Kaltenmoor, südöstlicher Stadtrand
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan Nr. 103/I
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Gewerbe, Autohandel, Gastronomie, Einzelhandel
<b>Kriterien / Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet wird überwiegend durch Autohandel, Kfz-Werkstätten, Einzelhandel und tlw. durch Dienstleistungen genutzt. Östlich schließt der Sonderstandort Bilmer Berg (familia, Bauhaus) an, hinter der Tankstelle ist bereits eine Spielhalle ansässig.</li> <li>▪ Das Areal liegt in der Nähe einer Bundesstraßenabfahrt (B216)</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Das Gebiet ist von schutzbedürftigen Nutzungen deutlich räumlich abgesetzt und von Wohngebieten durch die autobahnähnlich ausgebaute B 209 getrennt.</li> <li>▪ Die bestehende gewerbliche / einzelhändlerische Nutzung ist ohne besondere städtebauliche Qualitäten, eine Beeinträchtigung durch Spielhallen und Wettbüros ist nicht zu erwarten.</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

## 2.2 Ausschlussgebiete

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

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

### 2.2.1 Innenstadt Lüneburg

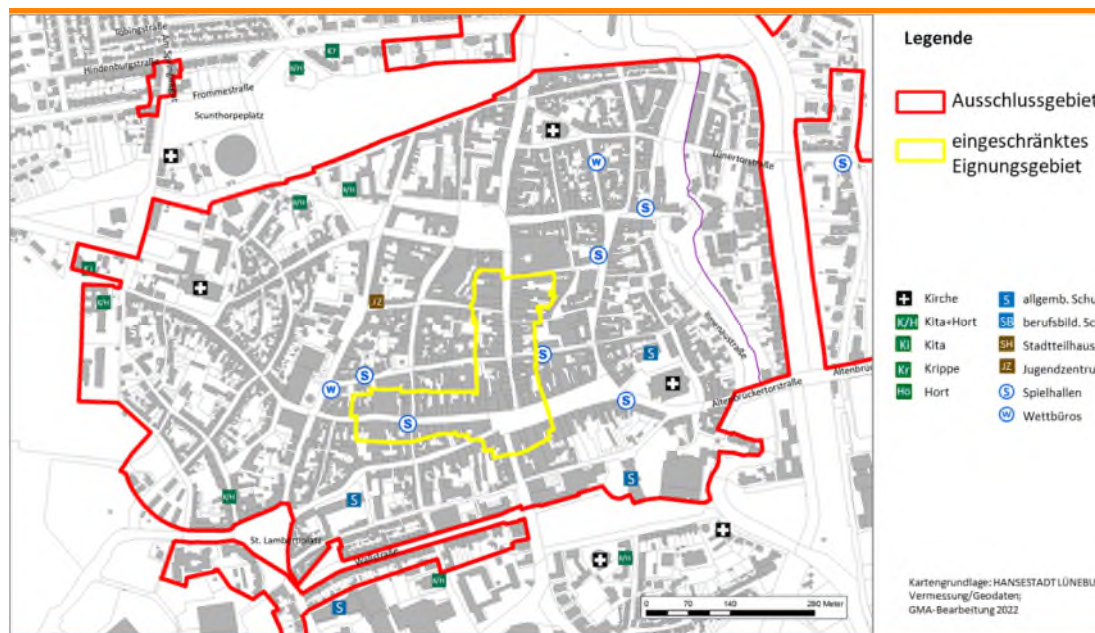
Für die **Bereiche außerhalb der Hauptlage der Innenstadt** wird zum Schutz und zur Entwicklung planerisch vorgesehener Wohn- und Versorgungsfunktionen ebenfalls ein Ausschlussgebiet festgelegt.

---

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



### Übersicht 5: Ausschlussgebiet „Randbereich Altstadt Lüneburg“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Altstadt
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Unbeplanter Innenbereich (Qualität Mischgebiet, Wohngebiet)
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Wohnen, öffentliche Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Außerhalb der Hauptlage sind zahlreiche sensible Nutzungen vorhanden (Kirche, Schulen, Kinderhort, Jugendzentrum, etc.) Die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen. Hier sind Spielhallen und Wettbüros daher auszuschließen.</li> <li>Aufgrund der hohen Zahl an Kinder- und Jugendeinrichtungen wären zusätzliche Wettbüros in der Altstadt aufgrund der Abstandsregelung ohnehin kaum zulässig.</li> <li>Eine Entwicklung von Spielhallen und Wettbüros würde hinsichtlich der bestehenden und weiteren vorgesehenen Wohnfunktion eine erhebliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität darstellen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weiterentwicklung als lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier.</li> <li>Relevante Auflagen sollen dem Einzelhandel und ergänzenden Angeboten vorbehalten bleiben.</li> </ul>

### 2.2.2 Nahversorgungszentren

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

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

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

### 2.2.3 Wohngebiete in der Kernstadt und den Stadtteilen

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

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

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

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

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

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

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

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

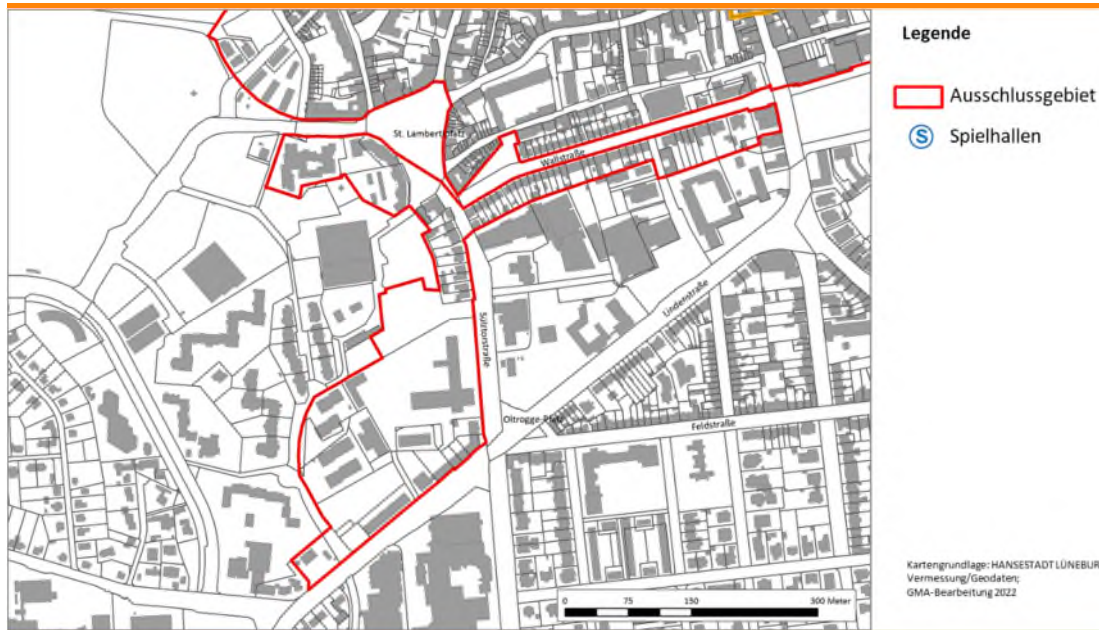
Die **Ortschaft Häcklingen** weist überwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser auf. Aufgrund der Störpotenziale gegenüber der Wohnnutzung sind Spielhallen und Wettbüros auszuschließen. In Häcklingen ist ein unbepannter Innenbereich vorhanden, der überwiegend den Charakter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

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

#### **2.2.4 Mischgebiete**

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

### Übersicht 6: Ausschlussgebiet „Sülztorstraße“

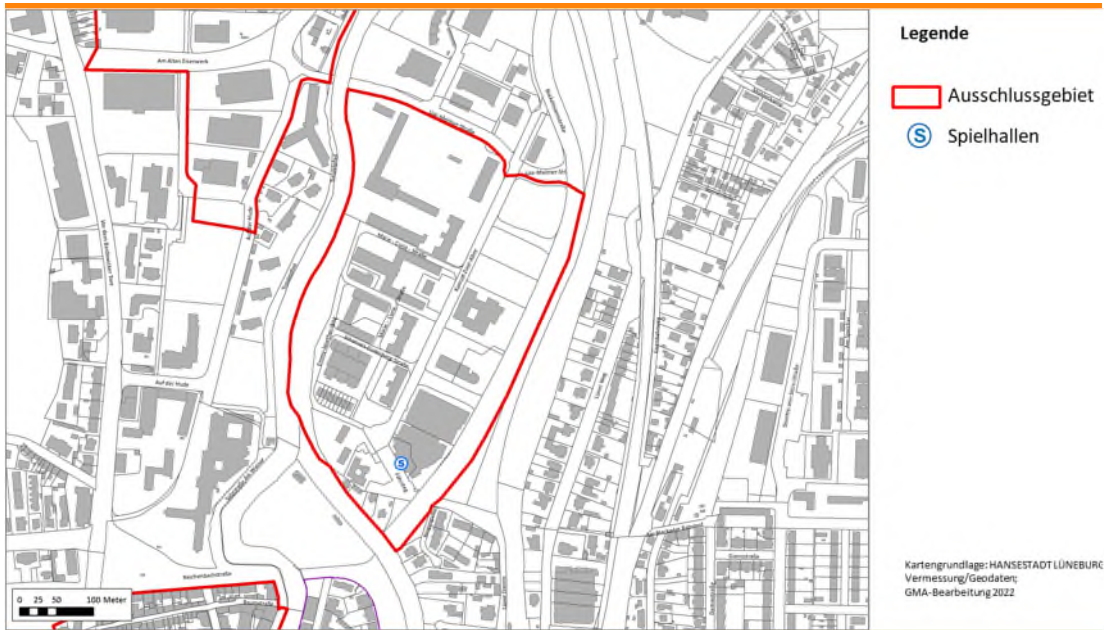


<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteile Altstadt, Mittelfeld
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan 17; 30/I; 30/II
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Bildung, Kultur, Paketzentrum
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das kleinteilig gegliederte Wohnquartier in der Wallstraße ist durch Wohnnutzung in geschlossener, straßenbegleitender Bauweise (Mehrfamilienhäuser) geprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 sieht ein Mischgebiet vor.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Das Mischgebiet Sülztorstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im unmittelbaren Umfeld sind zahlreiche sensible Nutzungen vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Wohnen, Bildung, Freizeit und nicht störendes Gewerbe</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



### Übersicht 7: Ausschlussgebiet „Lünepark“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Lüne-Moorfeld
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Büronutzung, Wohnen, Dienstleistungen, Freizeit
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Lünepark ist im Gewerbeflächenkonzept für die Metropolregion Hamburg (GEFEK II) als „Premiumfläche“ der Kategorie „Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen“ dargestellt. Premiumflächen verfügen über besondere Standortqualitäten und dienen der Ansiedlung von Unternehmen von nationaler oder internationaler Bedeutung und sollen repräsentativ für die Stärken der Metropolregion stehen.</li> <li>▪ Im Filmpalast Lüneburg ist eine Spielhalle als Teil des Freizeitkomplexes untergebracht.</li> <li>▪ Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderem qualitativem Entwicklungsanspruch. Die weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros außerhalb des Filmpalastes Lüneburg würde die geplante Entwicklung wesentlich beeinträchtigen.</li> <li>▪ Eine Entwicklung von Spielhallen und Wettbüros an diesem Standort würde hinsichtlich der bestehenden und weiteren vorgesehenen Wohnfunktion eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Qualität darstellen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorrangstandort für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen</li> <li>▪ Angrenzende und geplante Mischgebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

### Übersicht 8: Ausschlussgebiet „Lüner Weg / Mühlenkamp“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Lüne-Moorfeld
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan Nr. 12, Nr. 70; unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Wohnen, Kloster Lüne, Grundschule, Kindergarten
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Ausschlussgebiet umfasst das Wohngebiet am Mühlenkamp, hier ist nahe der Grundschule und des Kindergartens ein kleines Mischgebiet vorhanden, sowie den Bereich um das Kloster Lüne, wo an der Erbstorfer Landstraße ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen ist (derzeit Tankstelle). Die Mischgebiete am Lüner Weg und am Holzberg sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Am südlichen Ende der Lüner Straße befindet sich das Betriebsgelände der Hochwald Food GmbH. Die verkehrliche Erschließung in dem durch einen hohen Wohnanteil geprägten südlichen Bereich ist nicht sehr leistungsfähig.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und den angrenzenden Wohngebieten sowie den bestehenden Wohnnutzungen führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Wohnen, Kultur und Bildung</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

### Übersicht 9: Ausschlussgebiet „Nahversorgungsstandort Am Schützenplatz“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Schützenplatz
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Bebauungsplan 163, in Aufstellung, unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Ehemaliges Betriebsgelände der Lucia Strickwarenfabrik, zukünftig geplant: Einzelhandel, Wohnungsbau, Hotellerie; ehemaliges Nahversorgungsstandort Bleckeder Landstraße, zukünftig geplant: Wohnungsbau, Erweiterung Roy Robson
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Ausschlussgebiet umfasst das gesamte ehemalige Betriebsgelände, das ehemalige Nahversorgungsstandort und das durch gemischte Nutzungen geprägte Umfeld. Das Lucia-Gelände soll zukünftig als solitärer Nahversorgungsstandort die Funktion des nicht weiter entwicklungsfähigen Nahversorgungsstandorts Bleckeder Landstraße übernehmen, dieses soll ebenfalls städtebaulich weiterentwickelt werden.</li> <li>▪ Im Stadtteil Schützenplatz ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen, in diesem Bereich sind bereits vier Spielhallen vorhanden. Die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros kann zu einer Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets führen.</li> <li>▪ Eine Entwicklung von Spielhallen und Wettbüros an diesem Standort würde hinsichtlich der vorgesehenen Wohn- und Versorgungsfunktion (Trading-Down) sowie des Hotelbetriebs eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Qualität darstellen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebauliche Entwicklung mit Wohnnutzung und Erweiterung Roy Robson</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> <li>▪ Entwicklung Lucia-Gelände zu einem hochwertigen Wohn- und Versorgungsstandort</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



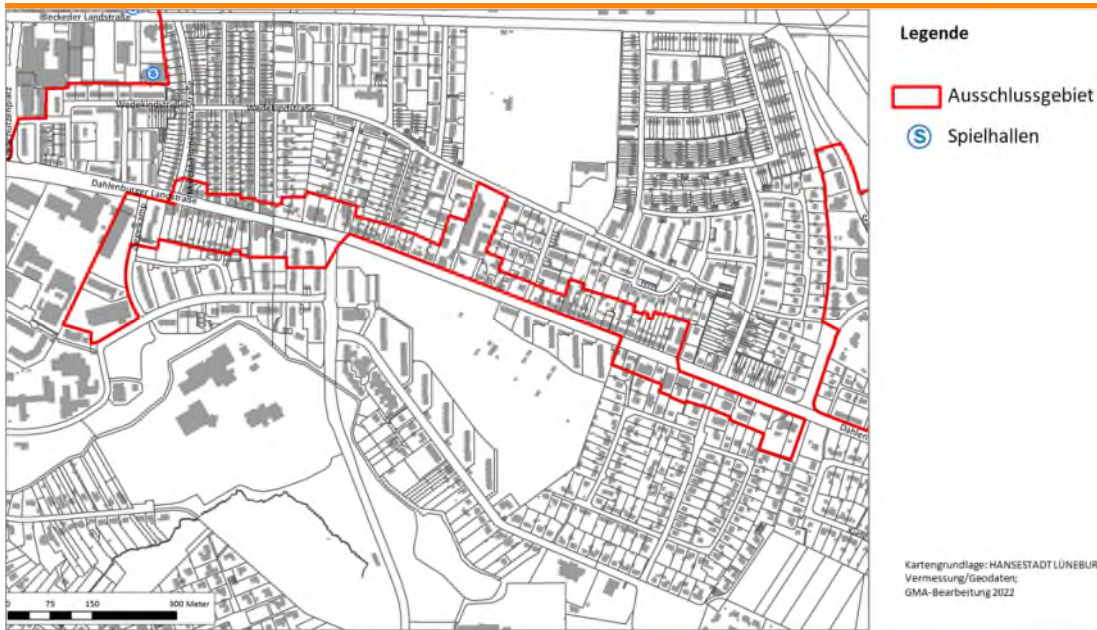
### Übersicht 10: Ausschlussgebiet „Bahnhof / Altenbrückerdamm“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteile Schützenplatz, Lüne-Moorfeld, Kaltenmoor
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Bebauungsplan 171, unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Bahnhof, Parkhaus, Wohnen, Büronutzung, Dienstleistungen, gewerbliche Nutzung
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Ausschlussgebiet umfasst das gesamte Bahnhofsareal und die angrenzenden Mischgebiete.</li> <li>▪ Im Stadtteil Schützenplatz ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen, im Bahnhofsgebäude Lüneburg West sind bereits eine Spielhalle und ein Wettbüro vorhanden, eine weitere Spielhalle ist am Altenbrückerdamm ansässig.</li> <li>▪ Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich.</li> <li>▪ Eine weitere Entwicklung von Spielhallen und Wettbüros an diesem Standort würde die Wohnnutzungen in Altenbrücker- und Lüneer Damm sowie Lünertorstraße beeinträchtigen und im Bahnhofsbereich zu weiteren Trading-Down Effekten führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verhinderung weiterer Trading-Down-Effekte im Bahnhofsumfeld</li> <li>▪ Wohnnutzung in Altenbrücker- und Lüneer Damm sowie Lünertorstraße soll nicht beeinträchtigt werden</li> <li>▪ Entwicklung des benachbarten Lucia-Geländes zu einem hochwertigen Wohn- und Versorgungsstandort soll nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2021.

### Übersicht 11: Ausschlussgebiet „Dahlenburger Landstraße“

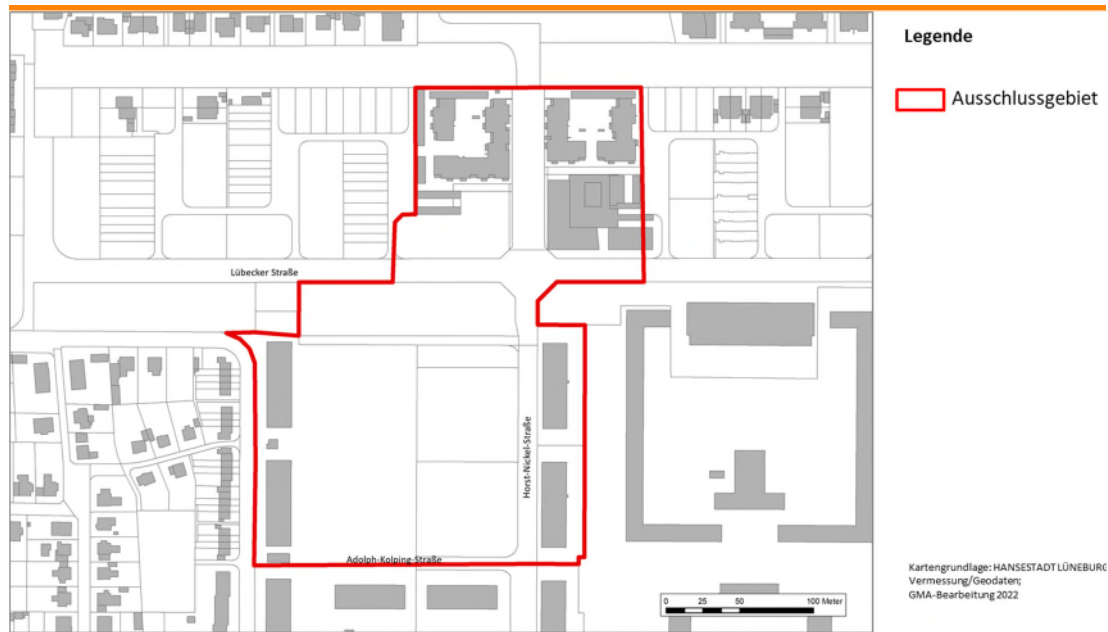


<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Neu Hagen / Schützenplatz
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan Nr. 10, 11; unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Kiosk, Unterhaltungselektronik), Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Ausschlussgebiet umfasst das Nahversorgungszentrum mit Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern, die eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, und die östlich gelegenen Mischgebiete.</li> <li>▪ Trading-Down-Prozesse sind im Bereich des Nahversorgungszentrums bereits feststellbar, der Einzelhandelsbestand hat sich seit 2011 (6 Betriebe) etwa halbiert.</li> <li>▪ Der überwiegende Teil des Mischgebietes entlang der Dahlenburger Landstraße ist durch Wohnnutzung geprägt, auch sind vereinzelt gewerbliche Nutzungen ansässig.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu einer weiteren Verdrängung angestammter Nutzungen führen, wodurch die Angebotsvielfalt weiter zurückgehen würde.</li> <li>▪ Mögliche städtebauliche und funktionale Maßnahmen zur Attraktivitätserhöhung würden durch die Ansiedlung einer Vergnügsstätte in ihrer Umsetzung gefährdet. Eine weitere funktionale Schwächung des Zentrums wäre nicht auszuschließen</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> <li>▪ Sicherung der Versorgungsfunktionen der Einzelhandelsbetriebe (insb. Penny). Aufrechterhaltung der Versorgung des Quartiers</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



### Übersicht 12: Ausschlussgebiet „Behördenzentrum Ost“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Neu Hagen
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Verwaltungsgericht, Katasteramt, Arbeitsgericht, Nahversorgung
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Ausschlussgebiet umfasst das Verwaltungszentrum Nord, das sich im unbeplanten Innenbereich befindet.</li> <li>▪ Unmittelbar nördlich des Standortbereichs entsteht seit 2010 das Hanseviertel. Auf einer Fläche von 85 Hektar werden auf dem Areal der ehemaligen Kaserne Einfamilien-, Mehrfamilien-, Doppel- und Stadthäuser, eine Kita sowie Gewerbeflächen, Dienstleistungen und Büros errichtet. An der Lübecker Straße befindet sich ein kleines Nahversorgungszentrum mit Rewe und Alnatura.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde die Wohnquartiere des neu entstehenden Hanseviertels beeinträchtigen und im unmittelbar nördlich angrenzenden Nahversorgungszentrum für ein Absinken der städtebaulichen Qualität sorgen, was zu Trading-Down-Effekten führen kann.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> <li>▪ Sicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Hanseviertel</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

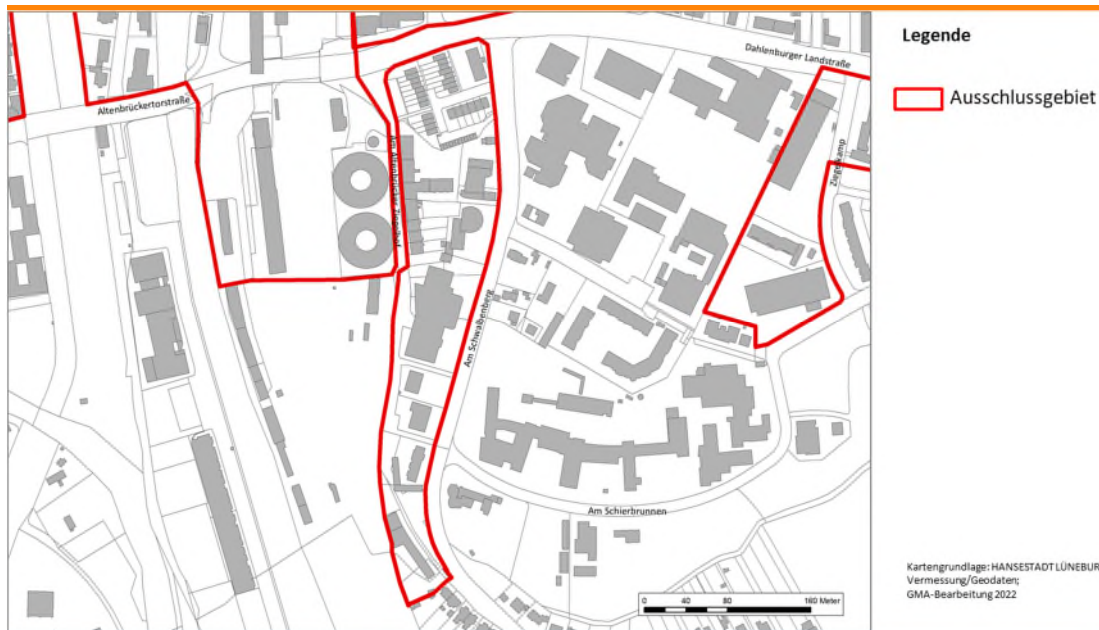
### Übersicht 13: Ausschlussgebiet „Stadtkoppel“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Neu Hagen
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan 77, B-Plan 40, unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Bildung, Gewerbe, Büronutzung Autohandel, Busbetriebshof
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 sieht ein Mischgebiet mit drei Nutzungszonen vor, die unterschiedliche Nutzungen zulassen bzw. ausschließen.</li> <li>▪ Der Busbetriebshof und das Autohaus befinden sich im unbeplanten Innenbereich, der einem Gewerbegebiet entspricht.</li> <li>▪ In dem Mischgebiet Stadtkoppel sind zahlreiche sensible Nutzungen vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.</li> <li>▪ Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Medizin, Bildung und nicht störendes Gewerbe</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

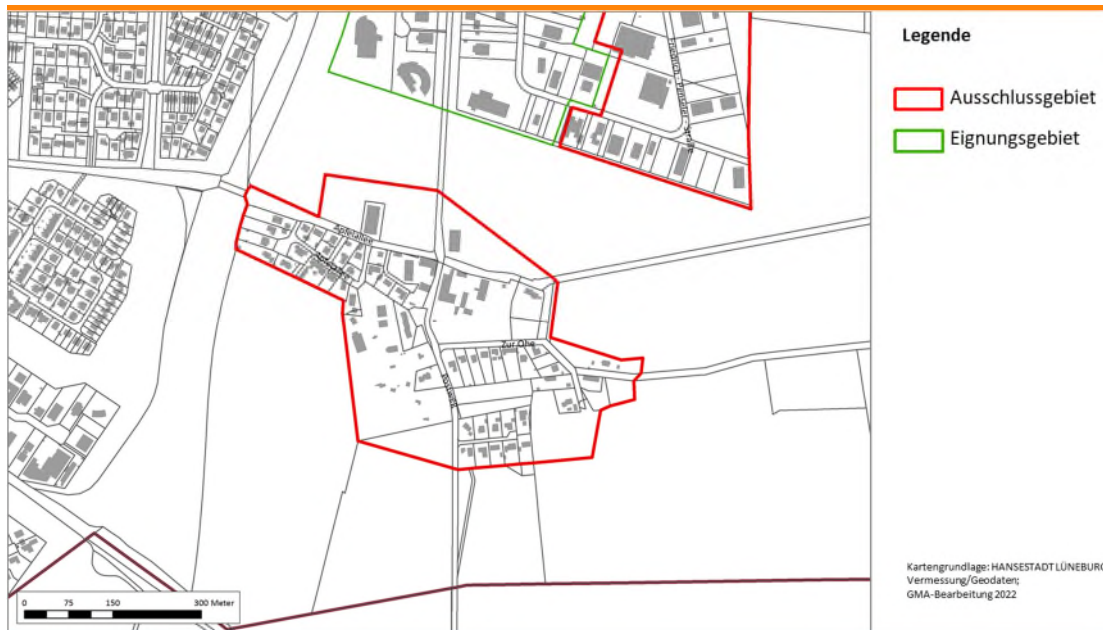
GMA-Zusammenstellung 2022.

### Übersicht 14: Ausschlussgebiet „Am Schwalbenberg“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Kaltenmoor / Schützenplatz
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan 19, unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Einzelhandel, Berufliche Bildung, Gewerbe
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der gewachsene Fachmarktstandort (Baby One, Futterhaus, Kik, Equiva) ist im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept als Sonderstandort „Am Schwalbenberg“ ausgewiesen und soll Angebote aufnehmen, die eine Bereicherung für das oberzentrale Angebot darstellen und an anderer Stelle nicht angesiedelt werden können.</li> <li>▪ Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 sieht südlich der Fachmärkte ein Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) vor.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Im näheren Umfeld befinden sich u. a. drei berufsbildende Schulen und die evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Lüneburg-Uelzen. Damit sind zahlreiche sensible Nutzungen vorhanden. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.</li> <li>▪ Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Fachmärkte, Bildung und nicht störendes Gewerbe</li> <li>▪ Sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

### Übersicht 15: Ausschlussgebiet „Hagen“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Kaltenmoor
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan Nr. 1, unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Wohnen
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Ausschlussgebiet umfasst das Dorf Hagen, das teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und teilweise als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in dem dörflichen Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dörfliche Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



**Übersicht 16: Ausschlussgebiet „Hasenburger Weg“**

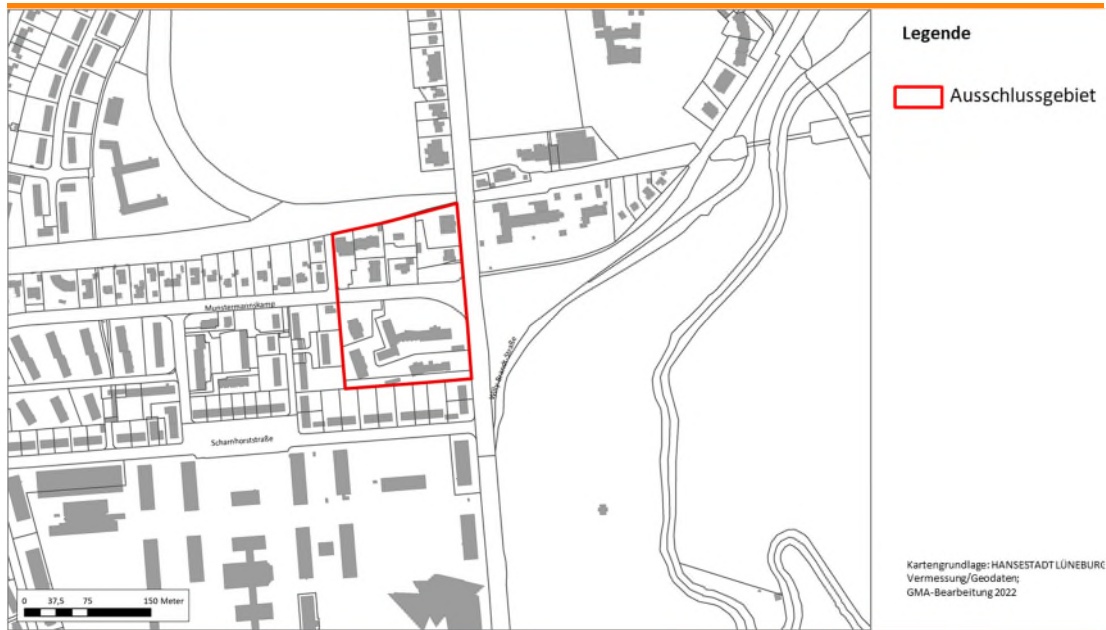


<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteile Oedeme, Bockelsberg, Rettmer
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan 27; Oedeme 6; 6a; B-Plan 89
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Wohnen, Nahversorgung
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Umfeld der im B-Plan 89 festgesetzten Wohngebiete finden sich mehrere kleinere Mischgebiete. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 sieht ein Mischgebiet vor, da am Standort ursprünglich ein Omnibusbetrieb ansässig war. Inzwischen ist die Fläche mit mehreren Einfamilienhäusern bebaut. Der Bebauungsplan Oedeme 6 enthält ein Mischgebiet für einen metallverarbeitenden Betrieb, der unmittelbar an das Nahversorgungszentrum Rettmer angrenzt. Auch der Bebauungsplan Oedeme 6a setzt ein Mischgebiet fest, neben einem Labor für Lebensmittel und Trinkwasser sind hier überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in dem Wohngebiet zu Nutzungskonflikten und einer Änderung des Gebietscharakters führen.</li> <li>▪ Zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten im Nahversorgungszentrum Rettmer ist ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung des Wohngebietscharakters</li> <li>▪ Sicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Rettmer</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



**Übersicht 17: Ausschlussgebiet „Munstermanns Kamp“**



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Bockelsberg
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Innovations- und Gründerzentrum, Hotel
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Innovations- und Gründungszentrum e.novum und das Best Western Hotel befinden sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 (2) BauGB, der einem Mischgebiet entspricht.</li> <li>▪ Das Umfeld ist durch Wohnnutzung und universitäre Einrichtungen (u. a. Studierendenwerk) gekennzeichnet. An der Uelzener Straße befinden sich darüber hinaus zwei Kindergärten.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und den angrenzenden Wohngebieten führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Wohnen und universitäre Nutzungen</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

**Übersicht 18: Ausschlussgebiet „Vor dem Neuen Tore“**



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Weststadt
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Unbeplanter Innenbereich; B-Plan 42
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Wohnen, Handel (Sack & Pack Gebrauchtmöbel, Rewe, Gärtnerei Wriede, Tankstelle), Gaststätte, Grundschule, Kirchengemeinde
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Am Schnellenberger Weg ist am Standort eines Gasthauses mit Kegelbahn ein weiteres faktisches Mischgebiet vorhanden, das in Wohnbebauung eingebettet ist.</li> <li>▪ Im näheren Umfeld sind sensible Nutzungen vorhanden, darunter die Hermann-Löns-Grundschule (unmittelbar westlich) und die Matthäus-Gemeinde Lüneburg (rd. 100 m südlich). Westlich der Grundschule ist eine Tankstelle in einem Mischgebiet ansässig. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in diesem Bereich zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Wohnen, Bildung und nicht störendes Gewerbe</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

### Übersicht 19: Ausschlussgebiet „Jägerstraße“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Weststadt
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Unbeplanter Innenbereich; B-Plan 39
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Wohnen, Gewerbe
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Mischgebiet an der Jägerstraße befindet sich an der Kreuzung mit dem Grasweg. Neben gewerblichen / handwerklichen Nutzungen (u. a. Heizungsinstallateur) ist Wohnnutzung strukturprägend. Außerdem ist auf Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Tierarztpraxis) hinzuweisen. Am Grasweg grenzt die Sportanlage Sülzwiesen an, südlich der Jägerstraße sind Büronutzung, eine Tankstelle und Kleingartenvereine zu finden.</li> <li>▪ Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, die gewerbliche Nutzung konzentriert sich auf den Kreuzungsbereich Jägerstraße / Am Grasweg.</li> <li>▪ Angestammte Handwerksbetriebe würden durch Spielhallen und Wettbüros verdrängt werden</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Wohnen, Freizeit und nicht störendes Gewerbe</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

## Übersicht 20: Ausschlussgebiet „Am Springintgut“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Kreideberg Altstadt
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Wohnen, Gastronomie, Kiosk
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Mischgebiet an der Straße Am Springintgut ist durch Wohnnutzung mit Geschäften in Erdgeschosslage geprägt. Im Umfeld sind weitere Wohngebiete und ein Park vorhanden</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde hier zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



### Übersicht 21: Ausschlussgebiet „Vor dem Bardowicker Tore“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Kreideberg, Sonderstandort „Vor dem Bardowicker Tore“
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Pläne 2; 52; 22; 47/I
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Einzelhandel, Gewerbe
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Als städtebaulicher Eingangsbereich in die südlich angrenzende Altstadt der Hansestadt Lüneburg stellt das Gebiet einen gestaltempfindlichen Bereich dar.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu Nutzungskonflikten mit den Wohnnutzungen im Gebiet führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz gestaltempfindlicher Bereiche</li> <li>▪ Verhinderung von Trading-Down-Effekten</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



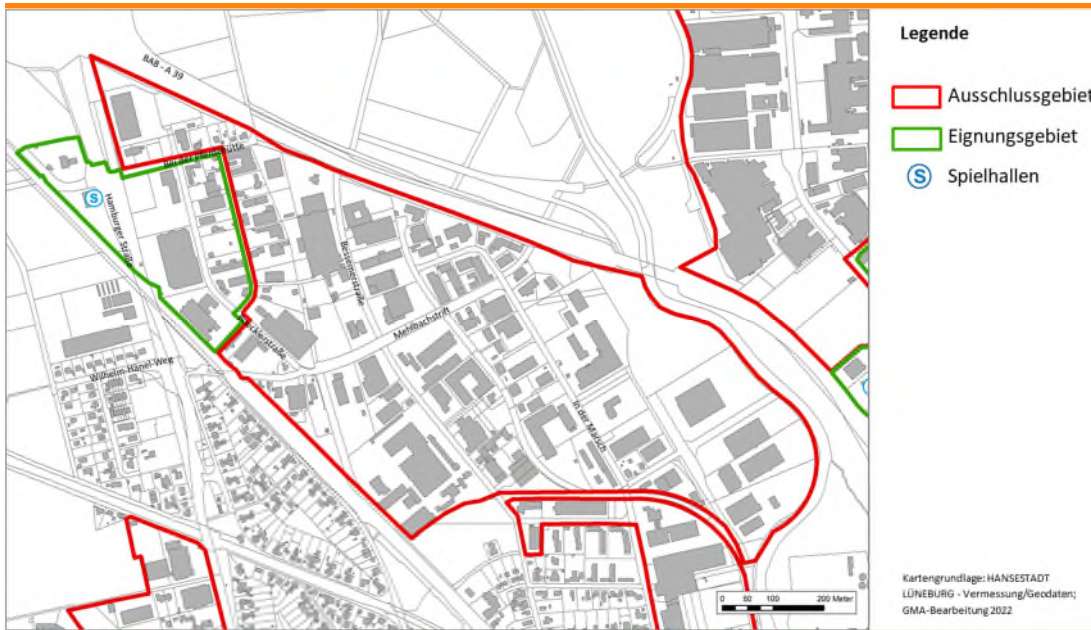
### 2.2.5 Gewerbegebiete

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

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

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

**Übersicht 22: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburg“**



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Goseburg-Zeltberg
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan 23
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Gewerbe, Groß- und Einzelhandel, Handwerk, Industrie
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dieser Bereich befindet sich als Bindeglied zwischen dem Industriegebiet Goseburg-Zeltberg und dem Sonderstandort Goseburg. Das Gewerbegebiet stellt Flächen für kleinere und mittelgroße Gewerbebetriebe bereit.</li> <li>▪ Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würden kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verdrängt werden, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> <li>▪ Sicherung des Gebietscharakters als Gewerbe- und Industriegebiet</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

### Übersicht 23: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Am Alten Eisenwerk“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Goseburg-Zeltberg, Nördlich der Innenstadt
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan Nr. 55; 126; unbepannter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Einzelhandel, Kleingewerbe, Kfz-Werkstätten
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Kernbereich des Sonderstandorts „Am Alten Eisenwerk“ (B-Plan 126, u. a. Hornbach, Möbel Boss) weist bereits einen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf. Im Geltungsbereich des B-Plans 55 (südwestlicher Bereich, u. a. Aldi, Lidl, Kaufland, Rossmann) ist dies nicht der Fall. Nördlich schließt an der Arenskule ein kleinteiliges Gewerbegebiet (unbepannter Innenbereich) an, entlang der Straße „Auf der Hude“ ist eine Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen, einer Diskothek und einem Sex-Shop zu finden (unbepannter Innenbereich). Insbesondere in diesem Bereich besteht die Gefahr der Verstärkung der bereits bestehenden Trading-Down-Effekte.</li> <li>▪ Der südwestliche Bereich (B-Plan 55) ist Teil des Sonderstandortes für großflächigen Einzelhandel. Spielhallen und Wettbüros würden hier zu einer negativen Beeinflussung des Gebietscharakters und zu einem Absinken des Niveaus der Handelslage führen.</li> <li>▪ Das Gewerbegebiet an der Arenskule grenzt direkt an ein Wohngebiet und den Sonderstandort an und dient der Unterbringung kleinerer Gewerbetriebe. Eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu einem Absinken des Niveaus der Handelslage und zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen.</li> <li>▪ In der Gemengelage „Auf der Hude“ sind bereits Trading-Down-Prozesse erkennbar, durch Spielhallen und Wettbüros würde der Gebietscharakter weiter negativ beeinflusst werden.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Einzelhandel, Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

**Übersicht 24: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburgstraße“**



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Goseburg-Zeltberg, Nördlich der Innenstadt
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Industrie, Gewerbe, Einzelhandel
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Süden des Ausschlussgebietes weist mit einem Zulieferer für die Automobilindustrie, einer Getränkeabfüllanlage und einem Großbetrieb für Industrietechnik überwiegend den Charakter eines Industriegebietes auf. Vergnügungstätten sind hier allgemein nicht zulässig.</li> <li>▪ Der nördliche Bereich des Ausschlussgebietes ist durch Möbelhandel, Self-Storage und Logistik geprägt und entspricht eher einem Gewerbegebiet. Wohnnutzungen schließen westlich unmittelbar an.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Einzelhandel, Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



### Übersicht 25: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Lüner Heide“

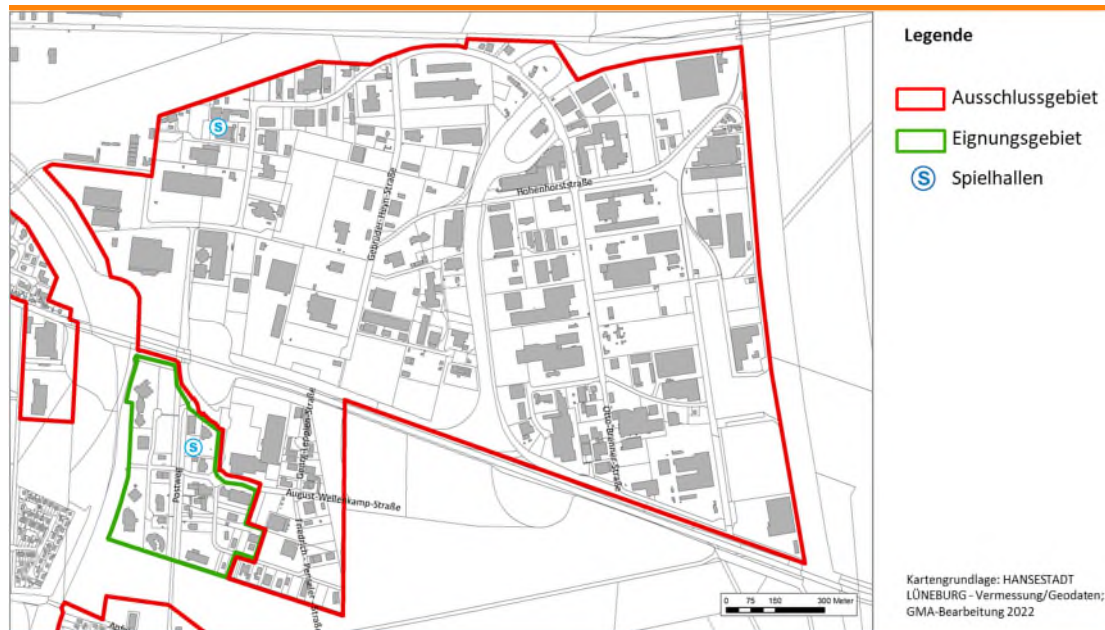


<b>Teilraum / Lage:</b>	Lüne-Moorfeld, nördlicher Stadtrand
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan Nr. 31
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Gewerbe, Industrie, Handwerk
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gewerbegebiet Lüner Heide an der Lüner Rennbahn beherbergt 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.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung des Gebietscharakters als Industriegebiet</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



**Übersicht 26: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Bilmer Berg“**



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Neu-Hagen
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan 60; 103/I
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Gewerbe, Handwerk
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Bereich nördlich der Bundesstraße liegt zwischen dem Industriegebiet und dem Flugplatz, hier sind insbesondere Logistikunternehmen ansässig.</li> <li>▪ Der Bereich südöstlich des Sonderstandortes Bilmer Berg (u. a. Bauhaus, familia; Vergnügungstättenausschluss) ist v. a. durch produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe geprägt und weist noch einige wenige freie Gewerbegrundstücke auf.</li> <li>▪ Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würden kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verdrängt werden, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.</li> <li>▪ Der Bereich Otto-Brenner-Straße ist durch Industrie- und Hafennutzung geprägt. Zum Erhalt des Gebietscharakters sollten in der GE-Fläche (derzeit MAN Truck &amp; Bus) Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> <li>▪ Sicherung des Gebietscharakters</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

### Übersicht 27: Ausschlussgebiet „An der Roten Bleiche“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Rotes Feld
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan 29/1; unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Reifendienst, Reha-Werkstatt, Physiotherapie, Kleingärten
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29/1 sieht ein Mischgebiet vor, in der 1. Änderung wurde eine Kleingartenfläche als Gewerbegebiet überplant, aber bislang nicht verwirklicht.</li> <li>▪ Der Vergölst-Reifendienst befindet sich zwischen dem Lidl-Discounter und der Reha-Werkstatt im unbeplanten Innenbereich.</li> <li>▪ Im unmittelbaren Umfeld befinden sich das Werksgelände von H.B. Fuller, Wohnnutzungen, Kleingärten sowie die Neupostolische Kirche Lüneburg und der Campus Rotes Feld der Leuphana Universität. Nördlich grenzt außerdem ein Wasserwerk an.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde im Bereich der sensiblen Nutzungen zu Nutzungskonflikten und einer Absenkung der städtebaulichen Qualität führen.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angrenzende Wohngebiete und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

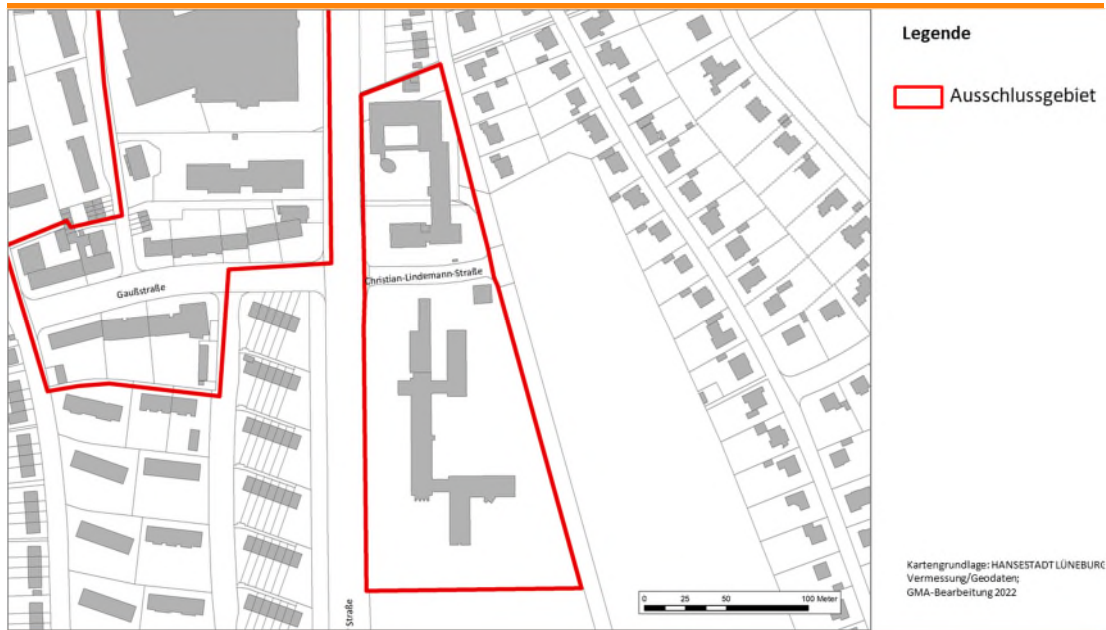
**Übersicht 28: Ausschlussgebiet „Pirolweg“**



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Wilschenbruch
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Gewerbe
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Bereich am Pirolweg liegt nördlich des zusammenhängenden Wohngebietes im Stadtteil Wilschenbruch, hier sind insbesondere kleine bis mittelgroße Gewerbebetriebe ansässig.</li> <li>▪ Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würden kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verdrängt werden, was zu einer Flächenverknappung für diese Betriebe führen würde.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

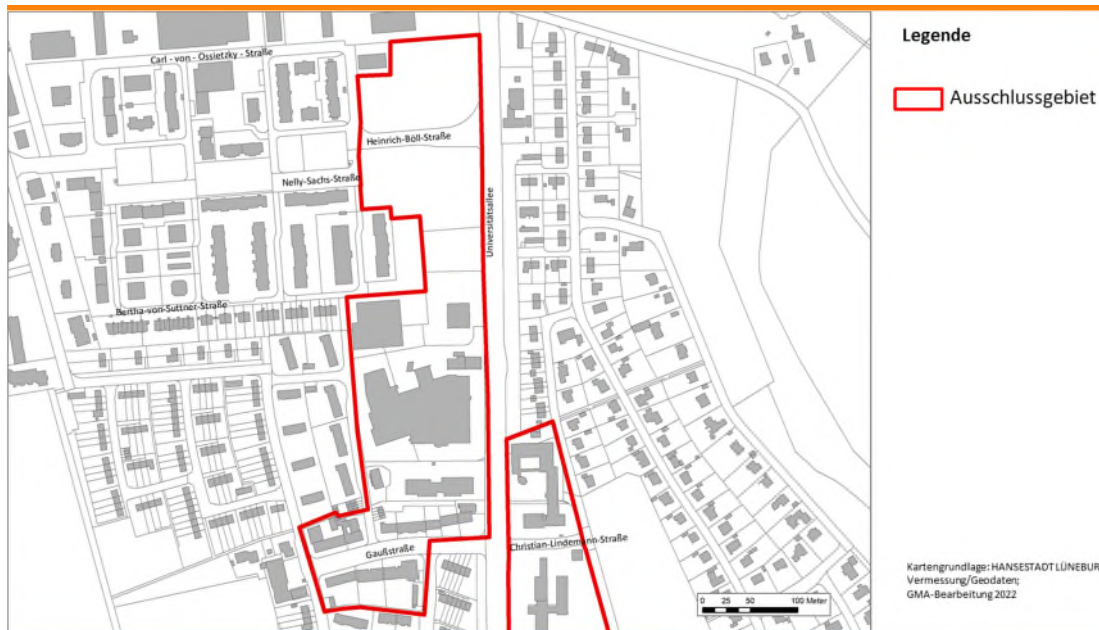
### Übersicht 29: Ausschlussgebiet „Christian-Lindemann-Straße“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Bockelsberg
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Bürostandort, Altenheim
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Standort einer privaten Krankenversicherung befindet sich im unbeplanten Innenbereich und weist den Charakter eines Gewerbegebietes auf. Nördlich schließt die Senioreneinrichtung „Posener Altenheim“ an.</li> <li>▪ Im unmittelbaren Umfeld befindet sich das Nahversorgungszentrum „Uelzener Straße“, in der Gaußstraße ist die Kreuzkirchengemeinde mit angeschlossener Kindertagesstätte ansässig.</li> <li>▪ Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sind Nutzungskonflikte mit den sensiblen Nutzungen und Trading-Down-Effekte im benachbarten Nahversorgungszentrum zu erwarten.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angrenzende Versorgungsbetriebe und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

### Übersicht 30: Ausschlussgebiet „Universitätsallee“

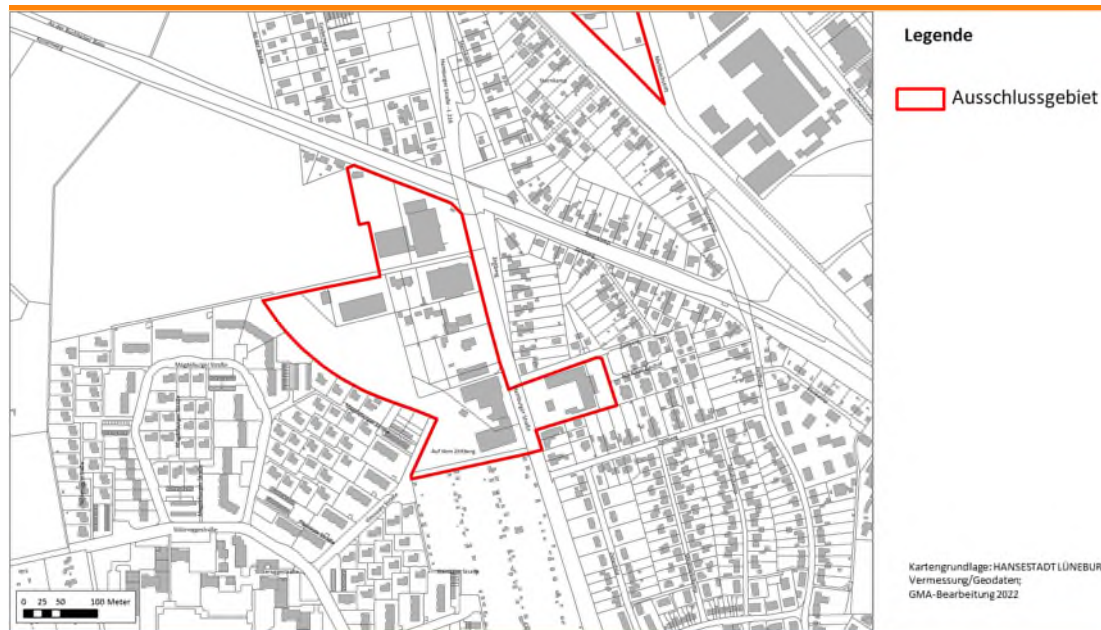


<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Bockelsberg
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan 16/1; 101
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Nahversorgung, Gewerbe, Wohnen, ungenutzt
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 sieht zwischen der Leuphana-Universität (Norden) und dem Nahversorgungszentrum „Uelzener Straße“ (Süden) ein Gewerbegebiet vor. Die Flächen liegen derzeit brach. Westlich schließt ein verdichtetes Wohngebiet an.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde zu Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungen und zu Trading-Down-Effekten im Nahversorgungszentrum führen.</li> <li>▪ Die unbebauten Flächen stellen Potenzialflächen für weitere Wohn- und Bildungseinrichtungen dar.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Wohnen, Bildung, Nahversorgung und nicht störendes Gewerbe</li> <li>▪ Versorgungsbetriebe und sensible Nutzungen sollen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.



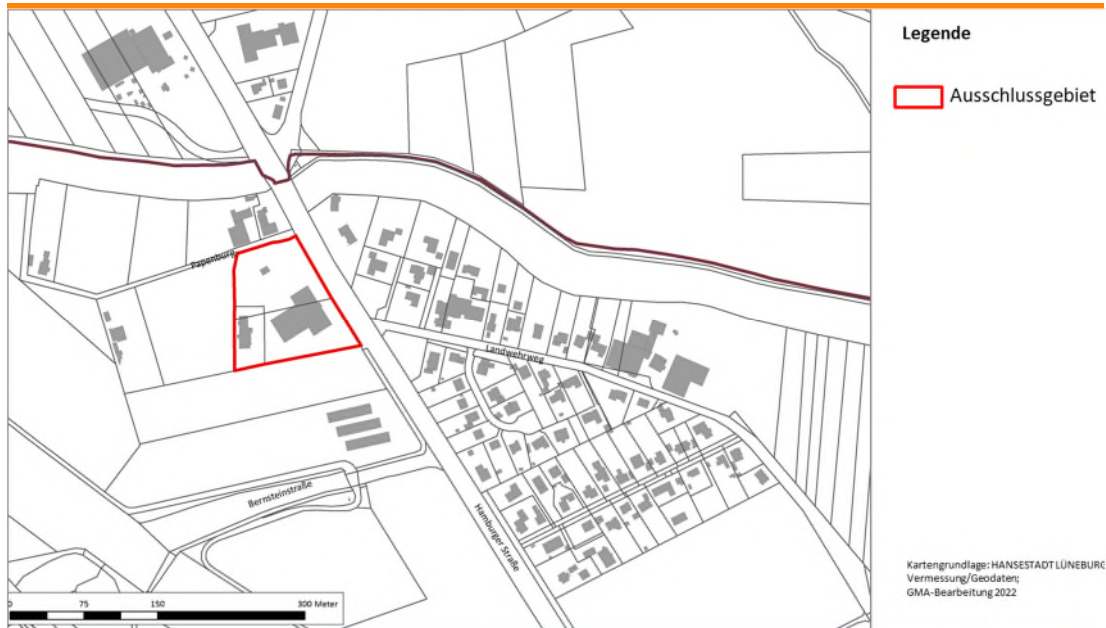
### Übersicht 31: Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Hamburger Straße“



<b>Teilraum / Lage:</b>	Ochtmissen / Kreideberg
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	Unbeplanter Innenbereich
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Autohandel, Kfz-Werkstätten
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diese kleine Gemengelage, die Züge eines Gewerbegebietes aufweist und von Wohnnutzung umschlossen ist, befindet sich an der nördlichen Haupteinfallsstraße von der Autobahn A 39 in Richtung der Lüneburger Altstadt.</li> <li>▪ Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros würde in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten zu Nutzungskonflikten führen.</li> <li>▪ In dem Gewerbegebiet / Gemengelage selbst sind durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros eine Verstärkung der bereits erkennbaren Trading-Down-Prozesse und eine negative Änderung des Gebietscharakters zu erwarten.</li> <li>▪ Als städtebaulicher Eingangsbereich in die Hansestadt Lüneburg stellt die Hamburger Straße einen gestaltempfindlichen Bereich dar.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz gestaltempfindlicher Bereiche und der Wohnnutzung</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

**Übersicht 32: Ausschlussgebiet „Papenburg“**



<b>Teilraum / Lage:</b>	Stadtteil Ochtmissen
<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangslage:</b>	B-Plan 117
<b>Nutzungsschwerpunkte:</b>	Autohaus
<b>Ausschlusskriterien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gewerbegebiet Papenburg setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest, die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.</li> <li>▪ Der Standort wird derzeit durch ein Autohaus (Krüll) genutzt. Nördlich des Kreisverkehrs beginnt das Gebiet der Gemeinde Bardowick mit einem Fachmarktzentrum (u. a. Baustoffhandel, Rewe).</li> <li>▪ Das Umfeld des Autohauses ist durch Wohnnutzung an der Hamburger Straße geprägt, Gastronomie (griechisches Restaurant) ist ebenfalls vorhanden, diese Nutzungen sind zu schützen.</li> <li>▪ Als städtebaulicher Eingangsbereich in die Hansestadt Lüneburg stellt die Hamburger Straße einen gestaltempfindlichen Bereich dar.</li> </ul>
<b>Bewertung / Allgemeine Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz gestaltempfindlicher Bereiche und der Wohnnutzung</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2022.

## VII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tabelle 3:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach aktueller BauNVO (ab 1990)	15
Tabelle 4:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO vor 1990	17
Tabelle 5:	Spielhallen in Lüneburg	22
Tabelle 6:	Wettbüros in Lüneburg	27
Tabelle 7:	Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Spielhallen und Wettbüros in Lüneburg	47
<b>Übersichtsverzeichnis</b>		
Übersicht 1:	Eingeschränktes Eignungsgebiet „Altstadt Lüneburg“	50
Übersicht 2:	Eignungsgebiet „Sonderstandort Goseburg“	52
Übersicht 3:	Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Lüner Heide“	53
Übersicht 4:	Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Bilmer Berg“	54
Übersicht 5:	Ausschlussgebiet „Randbereich Altstadt Lüneburg“	56
Übersicht 6:	Ausschlussgebiet „Sülztorstraße“	60
Übersicht 7:	Ausschlussgebiet „Lünepark“	61
Übersicht 8:	Ausschlussgebiet „Lüner Weg / Mühlenkamp“	62
Übersicht 9:	Ausschlussgebiet „Nahversorgungsstandort Am Schützenplatz“	63
Übersicht 10:	Ausschlussgebiet „Bahnhof / Altenbrückerdamm“	64
Übersicht 11:	Ausschlussgebiet „Dahlenburger Landstraße“	65
Übersicht 12:	Ausschlussgebiet „Behördenzentrum Ost“	66
Übersicht 13:	Ausschlussgebiet „Stadtkoppel“	67
Übersicht 14:	Ausschlussgebiet „Am Schwalbenberg“	68
Übersicht 15:	Ausschlussgebiet „Hagen“	69
Übersicht 16:	Ausschlussgebiet „Hasenburger Weg“	70
Übersicht 17:	Ausschlussgebiet „Munstermanns Kamp“	71
Übersicht 18:	Ausschlussgebiet „Vor dem Neuen Tore“	72
Übersicht 19:	Ausschlussgebiet „Jägerstraße“	73
Übersicht 20:	Ausschlussgebiet „Am Springintgut“	74
Übersicht 21:	Ausschlussgebiet „Vor dem Bardowicker Tore“	75
Übersicht 22:	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburg“	77
Übersicht 23:	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Am Alten Eisenwerk“	78
Übersicht 24:	Ausschlussgebiet „Gewerbegebiet Goseburgstraße“	79

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