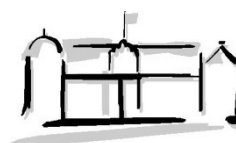


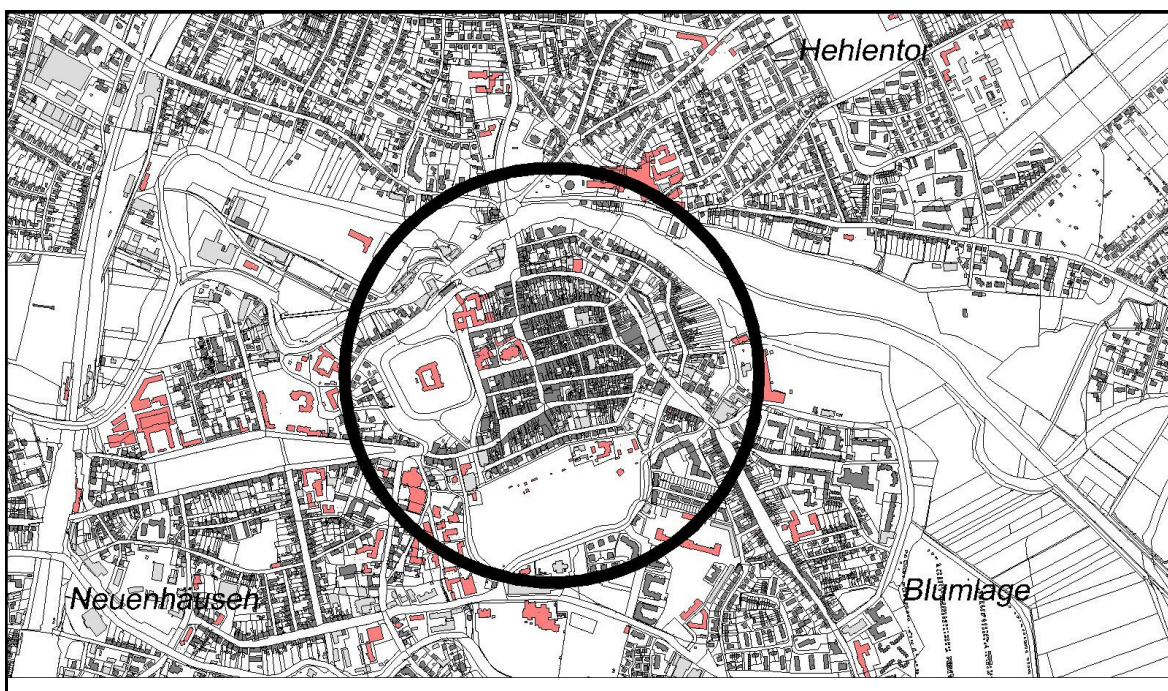
# Stadt Celle



■ Residenzstadt  
Celle

## Bebauungsplan Nr. 156 „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“ mit Teiländerung der betroffenen Bebauungspläne gemäß Anlage 1

Begründung **zur PLANURKUNDE gehörig**



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

**Stadt Celle – Der Oberbürgermeister**  
**Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung,**  
**Projekte und Liegenschaften**  
**Abteilung 61 – Stadtplanung**  
**Telefon 0 51 41 / 12 - 6111 · Fax 0 51 41 / 75 - 6099**  
**Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle**

Stand:  
**28.11.2019**  
Satzung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.1	Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung .....	3
1.2	Anlass und Planungsziele .....	3
1.3	Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) .....	4
1.4	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.1	Lage und Eingrenzung .....	5
2.2	Umgebung .....	5
3	Planerische Vorgaben .....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle .....	5
3.3	Städtebaurecht und sonstige städtebaulichen Planungen .....	6
4	Bestandsbeschreibung.....	8
4.1	Baunutzungsrechtliche Festsetzungen der Bebauungspläne .....	8
4.2	Charakteristik des Geltungsbereiches .....	10
5.	Planinhalt .....	10
5.1	Festsetzungen.....	10
5.2	Begründung .....	11
6.	Verfahren und Beschlüsse .....	12
7.	Kosten für die Gemeinde.....	12
8.	Bodenordnung .....	12
9.	Außer Kraft tretende Bebauungspläne .....	12

## Anlage

Plankarte Bebauungsplan Nr. 156 „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“ M 1: 2000  
mit textlichen Festsetzungen.

## 1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan ist die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen.

### 1.2 Anlass und Planungsziele

Am 14.12.2017 hat der Rat der Stadt Celle den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 156 gefasst. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB sollen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Ergänzungen bzw. Änderungen zu den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs sowie zu den bisher angewandten Verfahren nach § 34 BauGB im Geltungsbereich der Altstadt erfolgen. Die Regelungen betreffen lediglich die Art der baulichen Nutzung und hiervon wiederum **nur bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten**.

Das Ziel der Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen und Regelungen ist der rechtswirksame **Ausschluss von Vergnügungsstätten** – insbesondere der Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Wettbüros. Ausgenommen sind bloße Wettannahmestellen, die lediglich der Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen und nicht der kommerziellen Unterhaltung dienen.

Zur Vereinfachung werden die auszuschließenden Nutzungen unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ zusammengefasst.

Die bestehenden Herausforderungen durch die Bewältigung des Strukturwandels, der sozialen Ungleichheit sowie erhebliche Modernisierungsdefizite in der baulichen und technischen Infrastruktur setzen einen Prozess in Gang, der in schneller werdender Folge eine zunehmende Flexibilität im Umgang mit den Planungsparametern erfordert.

Neben dem baukulturellen Wert der Altstadt nimmt ihre Bedeutung als Wirtschafts- und Standortfaktor einen hohen Stellenwert ein, den es zu schützen gilt.

Der Bebauungsplan soll als städtebauliches Steuerungsinstrument die nachteiligen Auswirkungen von genannten Vergnügungsstätten unterbinden und Trading-down Effekte wie Attraktivitätsverlust und Verdrängung gewünschter Nutzungen verhindern. Gleichzeitig soll die städtebauliche Steuerung die Sanierungsziele der Altstadt unterstützen. Die Lebendigkeit der Altstadt wird durch ein differenziertes und ausgewogenes Nutzungsangebot bestimmt. Die Einzigartigkeit der Gebäudestrukturen soll sich im Profil der Einzelhandelsfilialen und der gastronomischen Angebote widerspiegeln. Innovative Wohnmodelle sind fester Bestandteil einer lebendigen Altstadt.

### 1.3 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Änderungen und Ergänzungen werden im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 13 Abs.1-3 werden erfüllt: Es werden lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB getroffen. Die Regelungen berühren die bestehenden Grundzüge der Planung unwesentlich, sie sollen den Status der Altstadt sichern und wertsteigern.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen, § 4c ist nicht anzuwenden.

### 1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Begriff **Vergnügungsstätten** wurde als eigenständiger bauplanungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der **Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990** abschließend geregelt und steht im untrennbaren Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung. Welche Einrichtung dem Begriff der Vergnügungsstätte zugeordnet wird, hängt von dem tatsächlichen Nutzungsumfang ab.

Als Vergnügungsstätten werden angesehen:<sup>1</sup>

- Betriebe mit Gastronomie und Geldspielgeräten
- Sex-Kinos
- Diskotheken
- Nachtlokale
- Lasertag-Anlagen
- Spielhallen, Spielcasinos, Spielsalons, Spielbanken
- Swinger Clubs
- Video-Filmbars
- Wettbüros

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (Novellierung des BauGB 2013) enthält in § 9 Abs. 2b BauGB folgende Regelung:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmten Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, ...“

Als Ausschlussgründe für den Geltungsbereich werden die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und der städtebaulichen Funktion des Gebiets sowie eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten herangezogen.

---

<sup>1</sup> BeckOK BauNVO/Hornmann BauNVO § 6 Rn. 70-71.2

Verwiesen sei hier auch auf § 1 Abs.6 BauGB, insbesondere Satz 5, wonach der Bebauungsplan die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Bereiche, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen hat.

Die erforderlichen Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen berühren nicht die Grundzüge der Bebauungspläne. Weder Gebietstypologie noch Maß der baulichen Nutzung werden verändert.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Eingrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Kernstück der Innenstadt Blumlage/Altstadt und umgrenzt darüber hinaus Bereiche, die als Vorplatz den Eingang zur Altstadt im stadträumlichen Zusammenhang umschreiben. Der Geltungsbereich wird nördlich begrenzt durch den denkmalgeschützten Stadtgraben mit Neumarkt, westlich durch den Schloßplatz und Stadtgraben, südlich durch den Stadtgraben und östlich durch die Wehlstraße, Im Kreise bis einschließlich Nordwall/ Stadtgraben.

Der genaue Grenzverlauf ist der Anlage1 zu entnehmen.

### 2.2 Umgebung

Nördlich des Geltungsbereiches schließen sich Fritzenwiese mit einer offenen Villenbebauung und historischer Bausubstanz an mit angrenzender Aller und Allerbrücke am Neumarkt. Westlich und südlich schließen sich die geschützten Parkanlagen der Altstadt an: Schloßpark und Französischer Garten.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Mit diesem einfachen Bebauungsplan werden die Belange der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung, nicht berührt.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dar, der südliche Teil Südwall sowie kleine Teilabschnitte aus Bebauungsplan Nr. 57 und 66 II. Teil sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gebietskategorie wird nicht geändert. Der Bebauungsplan Nr. 156 wird in Übereinstimmung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Celle.

### 3.3 Städtebaurecht und sonstige städtebaulichen Planungen

#### **Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“

Bebauungsplan Nr. 57 „Gelände Kluge Wehlstraße mit Anschlussbebauung“

Bebauungsplan Nr. 66 I.T. „Nordwall mit anschließenden Randgebieten“ 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 66 I.T. „Nordwall mit anschließenden Randgebieten“ 5. Änderung

Bebauungsplan Nr. 66 II.T. „Nordwall mit anschließenden Randgebieten“

Bebauungsplan Nr.: 83 „Stadtsparkasse“

Bebauungsplan Nr.: 83 „Stadtsparkasse“, vereinfachte Änderung nach §13 BBauG

Bebauungsplan Nr.: 97 „Bullenberg“

Bebauungsplan Nr. 142 „Stadtquartier Schuhstraße/Nordwall“

Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 66 II. Teil "Nordwall mit anschließenden Randgebieten (Feuerwehr)"

#### **Bauordnungsrecht und Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 zu Vergnügungsstätten bleiben die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften im Geltungsbereich unberührt (§ 29 Abs.2 BauGB).

Denkmalschutzrechtliche und gestalterische Anforderungen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

#### **Informelle Planungen:**

- Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Celle, beschlossen am 27.6. 2019
- Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle (Stadt+Handel: Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle, Entwurf 2019)
- Lärmaktionsplan der Stadt Celle (LK Argus GmbH, Berlin und Lärmkontor GmbH, Hamburg, 2010)
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Altstadt, Entwurf 2018

#### **Sanierungssatzung Altstadt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 bezieht den gesamten Bereich des festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Celle“ ein. Die Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten unterstützen die Zielstellungen der Sanierungssatzung.

## **Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Celle<sup>2</sup>**

Das Handlungskonzept zielt auf die Fokussierung der urbanen Kerne. Insbesondere geht es darum, die Standortqualitäten und Lagegunst der Altstadt zu stärken.

„Zum Erhalt der Wohnqualität auch im preiswerten Segment und zur Anpassung der Wohnungsbestände an die sich verändernde Nachfragestruktur sind aber behutsame Sanierungsmaßnahmen unbedingt erforderlich.“

## **Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle<sup>3</sup>**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem zusammenhängenden zentralen Versorgungsbereich Altstadt, eng damit verflochten sind die Hauptgeschäftslagen der Altstadt. Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben. Für die Altstadt werden als Entwicklungsziele genannt:

- Sicherung Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes
- Standort für Einzelhandel mit höherwertigem und spezialisiertem Angebot
- Sicherung Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften
- Sicherung des qualifizierten Grundbedarfs

Mit dem Bebauungsplan werden diese Zielstellungen unterstützt.

## **Lärmaktionsplan der Stadt Celle<sup>4</sup>**

Ziel der Lärmaktionsplanung für die Stadt Celle ist es, mit geeigneten und sich an den örtlichen Gegebenheiten der Stadt orientierenden Maßnahmen die Lärmbelastung zu senken und die städtische Lebensqualität zu erhöhen. Konkret geht es darum, potenziell gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen zu vermeiden, Belästigungen zu verringern und den Bewohnern einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen.

## **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)<sup>5</sup>**

Die Fortschreibung des ISEK für den Teilbereich Altstadt geht von einem ganzheitlichen integrierten Planungsansatz aus. Das perspektivische Rahmenkonzept berücksichtigt soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische und ökologische Aspekte.

Sanierungsziele sind sowohl die Erhaltung des kulturellen Erbes, als auch die behutsame Anpassung der historischen Strukturen und Anlagen an die Erfordernisse heutiger Nutzungen, so dass zugleich die zentralen Funktionen der Innenstadt gestärkt werden. Auf diese Weise soll die Innenstadt nachhaltig als unverwechselbarer Standort für Kultur, Einzelhandel, öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie aber auch für qualitativvolles innerstädtisches Wohnen weiterentwickelt werden.

Der Trend zum urbanen Wohnen verschiedenster Zielgruppen ist ungebrochen. Die vielfältigen Haushalts-, Familien- und Lebensformen sorgen für neue, spezifische Wohnwünsche. Die Altstadt mit

---

<sup>2</sup> Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Celle, Arbeitsgemeinschaft p+t Planung und Forschung GbR, Bremen, akp\_ Stadtplanung + Regionalentwicklung Kassel, 2019

<sup>3</sup> Stadt+Handel Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle, Entwurf 2019

<sup>4</sup> LK Argus GmbH, Berlin und Lärmkontor GmbH, Hamburg, 2010

<sup>5</sup> Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Altstadt Celle, Entwurf Mai 2018

ihrem individuellen und differenzierten Raumangebot scheint für diese Nachfrage prädestiniert und soll verstärkt in den Fokus gerückt werden. Dafür müssen die Rahmenbedingungen ständig angepasst werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist ein Baustein zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt und Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion.

## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Baunutzungsrechtliche Festsetzungen der Bebauungspläne

Bisher erfolgte die Regelung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Altstadt überwiegend nach § 34 in der Annahme Kerngebiet (MK) als Art der baulichen Nutzungen bzw. in Einzugsbereichen von Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1-2.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr./ von	Art der baulichen Nutzung	Festsetzungen zu Vergnügungsstätten/ geltende BauNVO
VBB Nr. 27 Wohn- u. Handelsquartier Bergstraße Südost“ 2016	MK	Innerhalb des festgesetzten MK-Gebietes sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen.
B 57 Gelände Kluge Wehlstraße mit Anschlussbebauung 1976	WA	BauNVO 1968 WA (keine gesonderten Festlegungen zu Ausnahmen)
B 66 I.T. 1. Änderung „Nordwall mit anschließenden Randgebieten“ 1. Änderung 1977	MI MK	BauNVO 1977 (keine gesonderten Festlegungen) MK Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
B 66 I.T. 5. Änderung 1994	MI MK	BauNVO 1990 (keine gesonderten Festlegungen) Vergl. B 66 I.T. Teilaufhebung
B 66 II. Teil Nordwall mit anschließenden Randgebieten, 1. Änderung	WA MK	BauNVO 1977 (keine gesonderten Festlegungen) WA Vergnügungsstätten nicht zulässig MK: Zulässig sind



1980		Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
B 83 Stadtsparkasse 1981	MK	BauNVO 1977 (keine gesonderten Festlegungen) MK: Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
B 83 vereinfachte Änderung nach § 13 BBauGB 1982	MK	BauNVO 1977 (keine gesonderten Festlegungen) MK: Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
B 97 Bullenberg 1990	MI MK	MI Die nach § 6 Abs.3 vorgesehenen Ausnahmen gem. §1 Abs.6 BauNVO werden nicht Bestandteil des B-Planes MK Die nach § 7 Abs. 3 Nr.1 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.
B 142 Stadtquartier Schuhstraße/ Nordwall“ 2018	MU	Ausnahmsweise zugelassen werden können nach § 6a Abs.3 BauNVO: Nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten, soweit sie die Stärkung der Wohnfunktion der Altstadt nicht beeinträchtigen.
B 148 Stadtquartier am Kleinen Plan 2017	MK1  MK2	Nach § 1 Abs.7 BauNVO wird Folgendes festgesetzt: Im Erdgeschoss sind Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.  Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Nach § 1 Abs. 7 BauNVO wird Folgendes festgesetzt: Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

## 4.2 Charakteristik des Geltungsbereiches

Das Gebiet, in dem zukünftig Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, impliziert den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Altstadt und das denkmalgeschützte Ensemble Altstadt Celle als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs.3 NDSchG. Diese Bereiche sind geprägt durch eine hohe städtebauliche und funktionale Dichte. Der baukulturelle Wert der Altstadt ist von überregionaler Bedeutung. Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor ist die Altstadt als Tourismusmagnet.

Die Hauptzugangsbereiche zur Altstadt wurden dem Geltungsbereich zugeordnet. Sie gelten als Einzugsbereich der ehemaligen Stadttore Hehlentorstraße/Neumarkt, Altencellertorstraße//Im Kreise und Westcellertorstraße. Die „Tore“ zur Altstadt sollen auch zukünftig einen qualitätvollen Empfang bereiten.

Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen der Fläche des zentralen Versorgungsbereiches der Celler Altstadt. Neben der zentralen Versorgungsfunktion gewinnt die Altstadt zunehmend als Wohnstandort an Bedeutung.

Dieses Zentrum, geprägt durch eine hohe baukulturelle Wertigkeit und konzentrierte Funktionsmischung, bildet eine besondere städtebauliche Qualität ab, die es zu schützen gilt.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes bestehen zurzeit die folgenden Vergnügungsstätten:

- Spielhallen: jeweils eine in der Hehlentorstraße, Schuhstraße, Neue Straße, Bergstraße, Großer Plan und Am Heiligen Kreuz
- Wettbüros: in der Westcellertorstraße und zwei Am Heiligen Kreuz, wobei ein Wettbüro zurzeit in eine Spielhalle umgenutzt wird,
- ein Nachtclub Im Kreise.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Festsetzungen

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 3, § 2, § 9 Abs. 2a und 2b und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.IS.3634).

Beschlossen wird der Ausschluss von Nutzungen im betroffenen Geltungsbereich: Vergnügungsstätten – hier Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der GewO, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, Spielcasinos und Wettbüros - sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB sowie § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) **nicht zulässig**.

Damit werden die Festsetzungen in den geltenden Bebauungsplänen: VBB Nr. 27; Bebauungsplan Nr. 57; Nr. 66I.T, 1. + 5. Änderung; Nr. 66 II.T.; Nr. 83; Nr. 83 vereinf. Änderung; Nr. 97; Nr. 142 und Nr. 148 (siehe Pkt. 3.3 der Begründung), die dieser Festsetzung entgegenstehen, aufgehoben oder entsprechend ergänzt. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten gilt auch für den bisher unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) des Geltungsbereichs.

Alle weiteren Festsetzungen der im Geltungsbereich befindlichen Bebauungspläne bleiben bestehen.

## 5.2 Begründung

### Auswirkungen von Vergnügungsstätten auf die Innenstadt

Vergnügungsstätten können im Innenstadtbereich durch ihre Lage und Anzahl raumprägend werden, so dass eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen in Gang gesetzt wird („Trading-Down-Effekt“). Das Abstandsgebot von mindestens 100 m aus dem Niedersächsischen Glücksspielgesetz genügt nicht den Ansprüchen der Altstadt und gilt nur für Spielhallen. Da vergleichbare Wirkungen auch von anderen Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros) ausgehen, bedarf es hier einer planungsrechtlichen Steuerung.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor dem städtebaulichen Hintergrund der Sicherung einer gewünschten Funktionsmischung von zentraler Versorgungsfunktion, touristischer Bedeutung der Altstadt und Wohnfunktion. Es geht um den Erhalt der Altstadt als lebendiges Stadtzentrum.

Es ist davon auszugehen, dass eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich negative städtebauliche Auswirkungen hat. Insbesondere sind die Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und des Gebietscharakters, aber auch die Verschlechterung der Gebietsqualität, sogenannte Trading-Down-Effekte, die der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Altstadt entgegenstehen, zu befürchten.

Die Sicherung des Bestandes an attraktiven gewerblichen Nutzungen in der Altstadt ist mit erheblichen Aufwendungen verbunden. Hinzu kommen bestehende latente Leerstände, was die Ansiedlung von unerwünschten Vergnügungsstätten erleichtert. Die häufig großen Gewinnmargen in diesem Geschäftsbereich ermöglichen den Betreibern höhere Mieten zu zahlen. Ein erhöhter Mietpreisspiegel erschwert wiederum kleineren individuellen Gewerbetreibenden die Nutzung attraktiver Handelslagen.

Eine Zunahme von Spielhallen und Wettbüros in der Altstadt würde den Trend, dass langjährig vorhandene Nutzungen und angestammte Einzelhändler in den zentralen Geschäftsbereichen aufgeben oder verdrängt werden, beschleunigen. Nebenher besteht die Gefahr, dass seriöse Geschäftsbetriebe und Einzelhändler andere Standorte bevorzugen oder von einer Ansiedlung absehen.

Spielhallen und Wettbüros stehen nicht in Wechselwirkung mit dem öffentlichen Raum. Unattraktive Schaufenster unterbrechen die Lauflagen. Sie wirken fremd in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums und bilden „tote Zonen“ in der Reihung Innenstadt-typischer Auslagen und Angebote.

Ähnlich gefährdet wäre auch die gewünschte Belebung durch attraktive Wohnformen, die abhängig ist von der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer in die Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestandes. Die städtebauliche Regelung zum Ausschluss der Vergnügungsstätten im Altstadtbereich soll die durch das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Sanierungsgebiet Altstadt bestehenden günstigen investiven Voraussetzungen für die Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestandes unterstützen.

Die bestehenden Vergnügungsstätten, die von der Regelung betroffen wären, genießen Bestandsschutz. Für Vergnügungsstätten-Betreiber verbleiben außerhalb des Geltungsbereiches ausreichend Möglichkeiten der Ansiedlung kerngebiets- oder mischgebietstypischer Vergnügungsstätten entsprechend den bestehenden gesetzlichen Regelungen.

## 6. Verfahren und Beschlüsse

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Es werden lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB getroffen. Die erforderlichen Bebauungsplanfestsetzungen berühren nicht die städtebaulichen Grundzüge der Bebauungspläne, die Gebietstypologie sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Eine Umweltprüfung findet nicht statt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Frühzeitige Beteiligung

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise geäußert.

## 7. Kosten für die Gemeinde

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lösen keine baulichen Maßnahmen aus. Der Stadt Celle entstehen durch den Bebauungsplan B 156 „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“ keine Kosten.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich befindlichen Bebauungspläne werden nur innerhalb der zulässigen Nutzungsart -Vergnügungsstätten- geändert bzw. ergänzt. Die übrigen Festsetzungen der betroffenen Bebauungspläne sowie alle weiteren bisher geltenden Regelungen nach § 34 BauGB bleiben unverändert bestehen.

Aufgestellt:

Fachdienst 60-Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 28.11.2019

Im Auftrag

Klimpt

Technische Angestellte

