

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Vorbemerkung: Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4 bleiben unverändert bestehen.
Die Festsetzungen 5 - 6 werden ergänzend aufgenommen.*

NR. FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind in den Kerngebieten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Kerngebieten Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO d. h. Nachtlokale jeglicher Art, wie Tanzbars, Nachtbars, Stripteaselokale, Kabarets -soweit sie keine politischen Kleinkunsth Bühnen sind- Varietés, Diskotheken, Spielhallen für Erwachsene (Spielkasinos und Spielotheken), Sex-Kinos, Eros-Center u. a. Etablissements, weil besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, nicht zulässig.
3. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in den besonderen Wohngebieten Vergnügungsstätten im vorstehenden Sinne auch nicht ausnahmsweise zulässig.
4. Gemäß § 1 (6) Nr. 2 i. V. m. § 7 (3) Nr. 2 i. V. m. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das Wohnen in den Kerngebieten in allen Geschossen zulässig.
- 5.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO – sowohl in den Kerngebieten als auch in den Besonderen Wohngebieten – nicht zulässig.
(neue Festsetzung)
- 5.2. Ausnahmsweise können Ferienwohnungen in den Kerngebieten sowie in den Besonderen Wohngebieten gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn
(neue Festsetzung)
 - die Nutzung städtebaulich untergeordnet bleibt,
 - keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnfunktion und die Wohnruhe zu erwarten sind und
 - die Eigenart des jeweiligen Baugebietes gewahrt bleibt.
6. Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind in den Kerngebieten sowie in den Besonderen Wohngebieten nicht zulässig:
(neue Festsetzung)
 - Automatenkioske,
 - 24-Stunden-Automatenbetriebe,
 - automatisierte Verkaufsstellen oder sonstige Betriebsformen, bei denen Waren oder Dienstleistungen ganz oder überwiegend durch Automaten oder Selbstbedienungseinrichtungen abgegeben werden und keine ständige persönliche Anwesenheit von Betriebspersonal erfolgt,
 - Online-Cafés, Internet-Cafés sowie vergleichbare Nutzungen,
 - sonstige gewerbliche Nutzungen vergleichbarer Prägung.

Der Ausschluss gilt unabhängig von Öffnungszeiten sowie von Art und Umfang der angebotenen Waren oder Dienstleistungen.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) Niedersächsisches Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (**NVermG**) Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz vom 19. Februar 1999 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66).