



Begründung zum Bebauungsplan zur Festsetzung des Gebietscharak-
ters und zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
in der Kernzone der Innenstadt Mannheims Nr. 11/40

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Geltungsbereich des Bebauungsplans | 2 |
| 2. Planungsvorgaben | 11 |
| 3. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans | 12 |
| 4. Beschreibung des Plangebiets und gegenwärtige Nutzungen | 14 |
| 5. Bisheriger Verfahrensablauf | 16 |
| 6. Städtebauliche Zielsetzungen | |
| 6.1 Rechtliche Problematik | 18 |
| 6.2 Städtebauliche Gründe zur Festsetzung der Gebietscharakteristik | 21 |
| 6.3 Besondere städtebauliche Gründe zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten | 22 |
| 7. Abwägung der Belange mit Abwägungsergebnis | 27 |
| 8. Übersichtspläne | 32 |

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Plan im Maßstab 1 : 7.000 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt einen Teil der Innenstadt Mannheims und zwar die Quadrate

A1 A2

B1

C1

D1 D2 D3 D4

E1 E2 E3 E4

F1 F2

G2

H1

I1

K1

L1 L2 L3 L4 L6 L10 (nur Flst.-Nr. 3724, 3725, 3736)

L12 (nur Flst.-Nr. 3865, 3866, 3868) L13 L14 L15

M1 M2 M3a M4a M5 M6 teilweise (exclusive Flst.-Nr. 3758) M7

N1 N2 N3 N4 N5 N6 teilweise (Flst.-Nr. $\frac{4018}{3}$, $\frac{4018}{4}$, $\frac{4018}{8}$) N7
02 03 04 05 06 07

P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7

Q1 Q2 Q3 Q5 Q6 Q7

R1

S1

T1

U1 teilweise (Flst.-Nr. 4682, 4686, 4687, 4689 - 4697)

und von der Schwetzingerstadt die Baublöcke

- Friedrichsplatz - Kaiserring - Moltkestraße - Tattersallstraße,
- Moltkestraße - Kaiserring - Seckenheimer Straße - Tattersallstraße,
- Seckenheimer Straße - Kaiserring - Bismarckplatz - Tattersallstraße,
- Bismarckplatz - Kaiserring - Bahnhofplatz - Tattersallstraße.

Quadrate M 3 und M 4, Teilquadrate L 10 und L 12:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt diese Gebiete deshalb aus, weil die gegenwärtige Gebietscharakteristik nicht einem MK, sondern eher einer der Wohngebietsarten entspricht und diese Nutzungsart auch für die Zukunft nicht zur Kerngebietsnutzung entwickelt werden soll. Für die Wohngebietsnutzung der erwähnten Bereiche besteht derzeit kein Regelungsbedarf einer Festsetzung der Gebietscharakteristik.

Plätze in der Innenstadt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt auch die wichtigsten Plätze der Innenstadt Mannheims, den Marktplatz, den Paradeplatz und den Lauergarten aus, weil diese als bedeutende Freiflächen auch in Zukunft von jeder Art von Bebauung freigehalten werden sollen.

Abweichung vom Rahmenplan:

Die derzeitige Gebietscharakteristik Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans weicht nur unwesentlich von der im Rahmenplan für die Innenstadt ausgewiesenen Gebietsabgrenzung für die bestehende Kerngebietscharakteristik ab. Die Abweichung ist durch veränderte Bestandsentwicklung nach Aufstellung des Rahmenplanes begründet und großteils der jetzigen Bestandssituation angepaßt (siehe Übersichtsplan 3 und 4). Teilquadrate innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie Teile von N 4 und N 5, aber auch L 8 und M 2, deren Kerngebietscharakteristik derzeit nur im Ansatz vorhanden ist, sollen sich entsprechend der städtebaulichen Zielplanung in Zukunft in Kerngebiete entwickeln. Die Zielvorstellung der Bestandserhaltung und Fortentwicklung dieser Kerngebietscharakteristik zieht sich als Leitfaden durch den Rahmenplan Innenstadt und findet ihren Ausdruck in der Gebietsausweisung MK (nach BauNVO) des vorliegenden Bebauungsplans. So soll eine Entwicklung, Erhaltung und Stärkung der vielfältigen Funktionen einer Kernzone auch für die Zukunft erreicht werden.

Abweichung vom Geltungsbereich der Veränderungssperre:

Der in der Satzung der Stadt Mannheim vom 01.09.1987 über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 11/40 zur Festsetzung des Gebietscharakters für Teile der Innenstadt, des Jungbuschs und Teile der Oststadt/Schwetzingenstadt festgelegte Geltungsbereich wird im vorliegenden Bebauungsplan reduziert. Die Reduktion des Planungsbereiches auf die Kernzone der Innenstadt hat folgende Gründe:

- Die Konzentration der Vergnügungsstätten im Sinne dieses Bebauungsplans erfolgte bisher im Kernzonengebiet, und es ist zu erwarten, daß auch künftig gerade im Kernzonengebiet die kommerzielle Attraktivität für solche Einrichtungen gegeben ist.

- Es soll dem Gebot positiver Bauleitplanung - gemäß Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe (6. Kammer) vom 21.05.87 im Rahmen einer Verwaltungsstreitsache - insoweit Rechnung getragen werden, daß nicht im gesamten Innenstadtbereich mit angrenzenden Gebieten Vergnügungsstätten in der Erdgeschoßzone ausgeschlossen werden, sondern nur in den besonders sensiblen Zonen der Fußgängerbereiche und Umgebung. Erst dann ist die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander gewährleistet.

Problematik der an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bereiche

Inwieweit ein Verdrängungsprozeß von Vergnügungsstätten in die angrenzenden Bereiche stattfindet, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, ist aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Grundsätzlich ist der an das Bebauungsplanangebot angrenzende Bereich von heterogener Struktur, wobei nur ganz bestimmte Quadrate für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten überhaupt in Betracht kommen können. Es entfallen zum Beispiel die Quadrate mit öffentlichen Einrichtungen, Plätzen und ausschließliche Wohnquadrate.

Beim Vorliegen von Baugesuchen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten muß im Einzelfall entschieden werden, ob diese Art von Vergnügungsstätten im betroffenen Quadrat zugelassen oder verhindert werden soll.

Zur Verhinderung existieren folgende Möglichkeiten:

1. Beurteilung des Einfügens nach § 34 Baugesetzbuch.
2. Beurteilung nach § 15 Baunutzungsverordnung ("Rücksichtnahmegebot").
3. Aufstellen eines Bebauungsplanes für das betreffende Quadrat (einfacher Bebauungsplan).

Angrenzende Bebauungspläne:

Folgende Bebauungspläne bzw. Teile von Bebauungsplänen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 11/40 ausgeklammert, weil sie selbst Festsetzungen zur Gebietscharakteristik und Regelungen zu Vergnügungsstätten enthalten:

| Beb.plan Nr. | Geltungsbereich | rechtsverbindlich seit: |
|--------------|--|-------------------------|
| 13/7 | für die Grundstücke N6, 3 - 6 und eine Teil- fläche der Kunst- straße | 21.02.83 |
| 13/34 | Q 4 | 28.06.1985 |
| 13/33 | U 1, hier aber nur die Flst.-Nr. 4700-4707 und 4707 a und b | 01.12.1984 |

Änderungen und Ergänzungen bestehender Bebauungspläne im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 11/40 hinsichtlich der Festsetzung der Gebietscharakteristik und der Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 11/40 zur Festsetzung der Gebietscharakteristik und Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Kernzone der Innenstadt Mannheims erfaßt wird der nachfolgende Bebauungsplan, der in seinen Festsetzungen wie folgt ergänzt wird:

| Beb.plan Nr. | Geltungsbereich | rechtsverbindlich seit: |
|--------------|-------------------|-------------------------|
| 13/21 | Grundstück 07, 18 | 04.06.1965 |

Hier muß die Festsetzung lauten (gemäß § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB):

Im Kerngebiet 07,18 sind AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows, Video-Peep-Shows, Peep-Show-ähnliche Betriebe und Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken im Erdgeschoß unzulässig.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/40 werden außerdem nachfolgende Bebauungspläne erfaßt, die schon die Gebietscharakteristik "Kerngebiet" festsetzen, aber zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in ihren Festsetzungen wie folgt ergänzt werden müssen:

| Beb.plan Nr. | Geltungsbereich | rechtsverbindlich seit: |
|--------------|-----------------|-------------------------|
| 11/2 b | D 3 | 10.11.81 |
| 13/9 a | Q 7 | 05.07.80 |

Hier muß jeweils die ergänzende schriftliche Festsetzung lauten (gemäß § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB):

Unzulässig sind in den Erdgeschossen:

- AutomatenSpielhallen
- Spielcasinos
- Peep-Shows, Video-Peep-Shows
- Peep-Show-ähnliche Betriebe
- Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 11/40 wird der nachfolgende Bebauungsplan teilweise erfaßt (siehe auch: Geltungsbereich des Bebauungsplans 11/40 im Teil A, Seite A 2.).

| Beb.-plan Nr. | Geltungsbereich | rechtsverbindlich seit: |
|---------------|--|-------------------------|
| 13/33 | U 1: hier aber nur Fl.St.Nr.: 4682, 4686, 4687, 4688 - 4697 | 01.12.1984 |

Es wird in seinen schriftlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2 wie folgt geändert (Gemäß § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB):

Im Kerngebiet (MK) sind in den Erdgeschossen unzulässig:

- AutomatenSpielhallen
- Spielcasinos
- Peep-Shows, Video-Peep-Shows
- Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken

Hinweis: Die schriftlichen Festsetzungen zum angrenzenden WB-Gebiet, das aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 11/40 ausgeklammert ist, bleiben bestehen.

Erläuterung zur Bebauungsplanänderung:

Das Quadrat U 1 gehört zum zentralen Bereich der Innenstadt Mannheims. Der Bebauungsplan Nr. 13/33 setzt daher für die Bebauung entlang der Fußgängerzone und für die nördliche "Eingangsbebauung" zur Fußgängerzone ein Kerngebiet fest. Dieses Kerngebiet weist dieselben Charakteristika auf wie die nach Bebauungsplan Nr. 11/40 festgesetzte Gebietscharakteristik MK für den Kernzonenbereich der Innenstadt Mannheims. Auch in Bezug auf die zukünftige Realisierung von Zielvorstellungen unterscheidet sich das Quadrat U 1 nicht von benachbarten Quadraten. Aus diesem Grunde muß auch bei der Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten derselbe Maßstab angewendet werden wie bei der Nachbarbebauung.

Konkret bedeutet dies die Änderung des absoluten Ausschlusses von Vergnügungsstätten in eine eingeschränkte Zulässigkeit, die nur die Erdgeschoßzonen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließt.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne:

Im Geltungsbereich liegen mehrere einfache Bebauungspläne (Baufluchtenpläne), die keine Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung treffen und durch den vorliegenden Bebauungsplan ergänzt werden:

| Beb.plan Nr. | Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11/40 liegt | rechtsverbind- lich seit: |
|-----------------|---|------------------------------|
| 11/3 | D 2 D 3 D 4 | 05.06.1952 |
| 11/4 | F2 F3 F4 F5 G6 | 02.07.1953 |
| 11/12 | Aufhebung der Vorgärten am Ring | 28.03.1957 |
| 11/14 | C 1, 10 - 15 | 20.10.1960 |
| 11/16 | D2,13-14;D3;E2,14-17 | 09.08.1962 |
| 13/2 | N 2 (alt) | 07.03.1961 |
| 13/3 | N 6 N 7 | 09.10.1951 |
| 13/4 | O2 bis O4 | 23.01.1952 |
| 13/5 | P 6 P 7 Q 6 | 11.08.1953 |
| 13/6 | Q1 bis Q5 | 22.02.1952 |
| 13/11 | M 7, 7 | 20.09.1960 |
| 13/13 | A 1 B 1 C 1 D 1 L 1 | 13.07.1956 |
| 13/14 | G 1 R 1 F 1 Q 1 E 1 P 1 | 21.11.1958 |
| 13/15 | J 1 T 1 H 1 S 1 | 10.11.1960 |
| 13/16 | L 14, 16 | 16.08.1963 |
| 13/17 | K 1 U 1 | 18.07.1956 |
| 13/22 | Am Hauptbahnhof zwischen Schloß- garten-,Kurfürsten-,Bismark-und Tattersallstr. | 21.09.1956 |
| 13/23 | Am Hauptbahnhof zwischen Bismarck- str./Bismarkplatz,Tunnel- und Tattersallstr. | 01.11.1959 |

Hier muß die jeweilige Ergänzung lauten:

Es wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. In dem Kern-
gebiet sind AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows, Video-
Peep-Shows, Peep-Show-ähnliche Betriebe und Betriebe, in denen
Sex-Filme vorgeführt werden wie Gaststätten, Sex-Shops, Videot he-
ken in den Erdgeschossen unzulässig (§ 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO
i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB).

Begründung

(siehe auch Punkt 6, Städtebauliche Zielsetzungen des Bebauungsplans 11/40)

Die Ergänzung bestehender Bebauungspläne, die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 11/40 liegen, ist deshalb notwendig, damit die Planungsabsichten des Bebauungsplans Nr. 11/40, der die Gebietscharakteristik der Kernzone der Innenstadt Mannheims festsetzt und dort die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt, nicht unterlaufen werden kann. Es besteht also die dringende Notwendigkeit, die derzeit bestehenden Bebauungspläne gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen, die der Bebauungsplan 11/40 formuliert, zu ändern.

Der unbedingte Regelungsbedarf dieser Problematik ergibt sich zusammengefaßt aus folgenden Gründen:

- Die Festsetzung der Gebietscharakteristik der Innenstadt-, Kernzone legt die zukünftige gewünschte Entwicklungsrichtung dieses Bereiches fest. Die Kernzone kann somit die Funktion der Stabilisierung vielfältiger zentraler Nutzungen erfüllen.

Die Planungsabsicht bezieht sich auch auf die Gebiete, die schon von Bebauungsplanregelungen unterschiedlichster Art betroffen sind und die die Gebietscharakteristik Kerngebiet derzeit erfüllen und auch in Zukunft erfüllen sollen. Von daher ergibt sich die Notwendigkeit der Anpassung an die formulierten Planungsabsichten.

- Mit der Festsetzung der Gebietscharakteristik geht die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten einher. Die Notwendigkeit der Einschränkung von Vergnügungsstätten in der Erdgeschoßzone ist im Teil A, Punkt 6.3 hinreichend begründet.

Planungsvorgaben:

Ausweisung im FNP:

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen auf. Hinzu kommen verschiedene Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen.

Ausweisung im Rahmenplan:

Der Rahmenplan Innenstadt qualifiziert die Bauflächen entsprechend den Gebietskategorien der BauNVO. Als Kerngebiet werden dabei hauptsächlich die Quadrate der beiden zentralen Achsen Planken und Breite Straße/Kurpfalzstraße und die unmittelbar daran anschließenden Quadrate sowie die Bebauung entlang des Kaiserrings zwischen Bahnhof und Wasserturm definiert (siehe Übersichtsplan 3 und 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt im wesentlichen dieses definierte Kerngebiet.

Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Innenstadt Mannheims ist der Stadtteil mit der größten Dichte und Nutzungsvielfalt. Diese schon historisch bedingte hohe Nutzungsvielfalt und Verdichtung ist aber auch Ursache für viele Konflikte und Probleme wie:

- Konkurrenz zwischen verschiedenen Nutzungen, wie Wohnen, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen
- Konkurrenz zwischen verschiedenen Verkehrsarten und Verkehrsteilnehmern
- Probleme des Wohnens mit hoher Verdichtung, wenig Freiflächen, alter Bausubstanz, schlechter Wohnqualität, Verlärmung
- Mangelnde soziale Ausgewogenheit der Wohnbevölkerung
- Schwerwiegende Probleme des ruhenden Verkehrs ...

Die Innenstadt bietet aber auch unverzichtbare Vorteile, nämlich die urbane Qualität mit hoher Erlebnisdichte: viele Geschäfte, Gaststätten, Vergnügungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote.

Der Bebauungsplan zur Festsetzung des Gebietscharakters und Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem Großteil der Mannheimer Innenstadt entstand aus der Notwendigkeit, die Innenstadt Mannheims als regionales Einkaufszentrum und Standort vieler öffentlicher und privater Verwaltungen, aber auch als Wohnbereich für zahlreiche Einwohner attraktiv zu halten und einer Funktionsschwächung in einzelnen Bereichen entgegen zu wirken.

Der Bebauungsplan trifft in seinem Geltungsbereich Aussagen zur konkreten Gebietscharakteristik in einem zentralen Bereich der Innenstadt; dem Gebiet um die Breite Straße (Kurpfalzstraße), die Planken mit den angrenzenden Quadraten

und dem Eingangsbereich zur Stadt Mannheim vom Bahnhof bis zum Wasserturm mit den Baublöcken rechts und links des Kaiserrings. Einbezogen sind auch die Quadrate nördlich des Schlosses.

Die Festsetzung als Kerngebiet nach der Baunutzungsverordnung ersetzt den Zustand des zum Großteil bisher unbeplanten Innenbereichs nach § 34 Baugesetzbuch. Insoweit wird dem Gebot der positiven Bauleitplanung Rechnung getragen. Die BauNVO charakterisiert die Gebietsfestsetzung Kerngebiet folgendermaßen:

"Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung." Genau diese Funktionsschwerpunkte sollen in der Mannheimer Innenstadt beibehalten und gestärkt werden.

Ein Hindernis bei der Realisierung dieser Absicht bildet die zunehmende Errichtung von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Sex-Shops und anderen vergleichbaren Einrichtungen. Diese Nutzungsarten stellen das erwähnte Funktionengleichgewicht zumindest für Teilbereiche der Innenstadt in Frage, da Vergnügungsstätten konzentriert in zentrale und stark frequentierte Bereiche der Innenstadt drängen und dort andere Nutzungen verdrängen. Angebotstypen erwähnter Art können den Gebietscharakter mindern und zum Bedeutungsverlust ehemals gehobener städtischer Bereiche führen.

Dieser Tendenz entgegenzuwirken, ist erklärtes Ziel des Bebauungsplanes, der über die Gebietscharakteristik hinaus die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem Teil der Mannheimer Innenstadt regelt. In dem explizit ausgewiesenen Kerngebiet in der Innenstadt sollen Vergnügungsstätten der erwähnten Art in den Ober- und Untergeschossen zulässig sein. Die Erdgeschoßzonen sollen von Vergnügungsstätten frei bleiben, um anderen zentralen Nutzungen Überlebenschancen zu bieten.

Beschreibung des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen:

Die Innenstadt Mannheims stellt eine städtebauliche Einheit dar und beherbergt insgesamt noch eine große Vielfalt unterschiedlicher Funktionen. Sie kann nach wie vor ihrer Aufgabe als Zentrum nicht nur für die Gesamtstadt, sondern für den gesamten Rhein-Neckar-Raum gerecht werden. Dies bedeutet, daß auf engem Raum (ca. 140 ha) Zentralfunktionen ("die City") Wohnbereiche, Gewerbebetriebe und viele wichtige kulturelle Einrichtungen untergebracht sind.

Die Bevölkerung der Innenstadt hat seit 1900 ständig abgenommen. Dennoch hat sich die Nutzungsdichte umgekehrt proportional entwickelt. Die Funktionsbelastung und -überbelastung, die Ausdehnung der wirtschaftlich und administrativ orientierten Nutzungen erfolgt auf Kosten der Wohnnutzung und der Freibereiche. Die Funktionsverschiebung und die Konzentration erzeugen zeitlich differenzierte Aktivitäten. Ständig erhöht sich der Erschließungsverkehr und führt während der Geschäftszeiten gerade in den Innenstadtstraßen zu Überlastungen und Stauungen. Nach Ladenschluß und außerhalb der Arbeitszeit sind diese entleert und ungenutzt. In den Nachtstunden konzentrieren sich Besucherverkehr und die damit verbundenen Belästigungen in den Quadraten, die eine Massierung von Gaststätten und Nachtlokalen aufweisen.

Es zeigt sich, daß gerade in den Übergangsbereichen unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte und an den Bruchstellen benachbarter unverträglicher Nutzungen die größten Probleme auftreten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erfaßt im wesentlichen das im Rahmenplan für die Innenstadt bezeichnete Kerngebiet. Die Aufgabe des Kerngebietes besteht auch in der Bereitstellung eines Freizeit-, Erholungs- und auch Vergnügungsangebotes. Wesentliches Charakteristikum dieser Gebietsnutzung sind die Fußgängerbereiche entlang der

Breiten Straße (Kurpfalzstraße) und den Planken (siehe Übersichtskarte 1). Diese Zone stellt mit der Achse Bahnhof - Wasserturm die zentrale Zone der Innenstadt dar. Hier wird in direktem Kontakt zu den Innenstadtbewohnern und -besuchern ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Verwaltungsinstitutionen, Ruhe- und Aktivitätsbereichen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und ähnlichem angeboten. Hier muß ein Maximum an Stadtqualität gewährleistet sein, weil die Nutzungsintensität dieser Zonen durch sehr viele Menschen sehr hoch ist. Aber gerade in diese Bereiche, wo viele "Konsumenten" sich bewegen, strömen die Vergnügungsstätten, weil sie - wie viele Geschäfte - einen hohen Besucherstrom benötigen.

Laut Übersichtsplan der Bestandsaufnahme von Vergnügungsstätten vom Februar 1988 ist erkennbar, daß im nördlichen Bereich entlang der Kurpfalzstraße und auf der Achse Bahnhof - Wasserturm schon verstärkte Ansiedlungstendenzen von Vergnügungsstätten bestehen. Die Gefahr eines weiteren Vordringens in die wichtigen Fußgängerbereiche ist sehr groß und es sollte mit planerischen Mitteln jede Möglichkeit ausgeschöpft werden, dieser unerwünschten Tendenz Einhalt zu gebieten.

Bisheriger Verfahrensablauf

Ausgangssituation:

In den Jahren 1983 und 1984 ist in die Bebauungspläne für die Quadrate Q 4, U 1, U 2 und U 4 ein Verbot von Vergnügungsstätten aufgenommen worden. Das Verbot beschränkt sich bei Q 4 auf die Erdgeschosse. Die Bebauungspläne für die Quadrate sind rechtsverbindlich.

Im Jahre 1985 im Zuge der zunehmenden Ansiedlungstendenzen von Vergnügungsstätten im Innenstadtkern verdichteten sich die Diskussionen um eine Regelung der Zulässigkeit dieser städtebaulich unerwünschten Nutzungen.

- Am 29.04.1986 folgt der Aufstellungsbeschuß eines Bebauungsplanes für die Innenstadt zum Ausschluß von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Sex-Shows, ...) für die Erdgeschoßzone.
- Gleichzeitig wird eine Veränderungssperre im Hinblick auf die Realisierung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Mai 1987: Erarbeiten eines Bebauungsplanentwurfs für die Innenstadt zum Ausschluß von Vergnügungsstätten (Nr. 11/40) und frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 12.06. bis 30.06.1987.
- Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe (6. Kammer) vom 21.05.1987 im Rahmen einer Verwaltungsstreitsache mit der Feststellung der Nichtigkeit des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes vom 29.04.1986 und damit auch der Veränderungssperre.
- Erneuter Beschluß des Gemeinderates zur "Aufstellung des Bebauungsplans 11/40 und Erneuerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan 11/40 zur Festsetzung des Gebiets-

charakters für Teile der Innenstadt, des Jungbuschs und Teile der Oststadt/Schwetzingenstadt, die am 04.09.1987 rechtsverbindlich wird.

- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.
- Veränderungssperre Nr. 11/40 für Teile der Innenstadt und angrenzende Gebiete wurden am 01.09.1989 um 1 Jahr verlängert.

6. Städtebauliche Zielsetzungen:

6.1 Rechtliche Problematik

Das gehäufte Auftreten von Vergnügungsstätten löst städtebauliche Spannungen und Konflikte aus, besonders dann, wenn traditionelle Geschäftsstraßen zu Vergnügungsvierteln umfunktioniert werden oder wenn sich diese Nutzungsart an unpassenden Standorten ansiedelt, wo Konflikte mit der Wohnbevölkerung von vornherein vorprogrammiert sind. Auf der Suche nach geeigneten Instrumenten, die Ansiedlungswelle zu bremsen, leistet das Bauplanungsrecht mit dem Instrument der Bauleitplanung wertvolle Hilfe.

Die Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 1 BauGB die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Sie soll gem. § 1 Abs. 6 eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Das Bauplanungsrecht dient also der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Einen Einfluß auf unerwünschte Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen oder des Freizeitgewerbes ermöglicht das Bauplanungsrecht allenfalls indirekt, nämlich nur insoweit, als Veränderungen wirtschaftlicher Strukturen städtebauliche Spannungen und Mißstände hervorrufen.

Beim Vorliegen solcher Konflikte und Spannungen ist der Bebauungsplan (einfacher oder qualifizierter Art) ein wirksames Instrument zur Festigung einer bestimmten Gebietscharakteristik und zur Regelung von Ansiedlungstendenzen unerwünschter Nutzungen.

Der Ausschluß von AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows, Video-Peep-Shows und ähnlichem als Unterarten der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zu-

lässigen Nutzungen in den Erdgeschossen ist nach § 1 Abs. 9, Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes wird allerdings durch keine der ausgeschlossenen Nutzungsarten in Frage gestellt. Das bedarf angesichts dessen, daß Automatenspielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows, Video-Peep-Shows, Peep-Show-ähnliche Betriebe und Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden, nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen bzw. Nutzungen darstellen, keiner vertiefenden Darlegung. Zu beachten ist allerdings, daß ein pauschaler flächendeckender Ausschluß von Vergnügungsstätten aus dem gesamten Kerngebiet einer Stadt wegen eines dadurch erfolgenden Abwägungsdefizits nicht möglich ist. Ein derartiger Ausschluß aus dem gesamten Innenstadtbereich würde eine Nutzung generell verbieten, die der Verordnungsgeber ausdrücklich dem Kerngebiet zugewiesen hat. Ein solcher pauschaler Ausschluß dürfte auch ein unzulässiger Eingriff in die Gewerbe- bzw. Baufreiheit sein.

Es empfiehlt sich daher, eine differenzierte Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu entwickeln, in dem die empfindlichen Geschäftsbereiche festgelegt werden, in denen Vergnügungsstätten nur bedingt zulässig sein sollen.

Rechtlich einfacher zu realisieren ist also die Möglichkeit, daß für bestimmte Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung einschränkende - nicht ausschließende - Festsetzungen getroffen werden. Für diese einschränkende Maßnahmen ist stets eine besondere, auf den konkreten Fall zutreffende Begründung erforderlich.

Eine planungsrechtliche Regelung nur für bestimmte Arten von Vergnügungsstätten oder ein Ausschluß von Vergnügungsstätten nur in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen (z. B. in den Erdgeschossen) ist möglich, wenn - wie erwähnt - besondere städtebauliche Gründe diese Festsetzungen rechtfertigen (§ 1 Abs. 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO). Besondere städtebauliche Gründe können beispielsweise vorliegen beim Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch eine Häufung von Spielhallen und ähnlichem, insbesondere durch Unterbrechung der Schaufensterzonen. Hier ist die Sicherung der Attraktivität der Innenstadt erklärtes Ziel jeder städtebaulichen Planung.

6.2 Städtebauliche Gründe zur Festsetzung der Gebietscharakteristik

Mannheims Innenstadt als regionales Einkaufszentrum und Standort vieler öffentlicher und privater Verwaltungen aber auch als Wohnstandort zeichnet sich durch eine bemerkenswerte Funktionenvielfalt aus. Ziel aller städtebaulichen Planungen muß es sein, diese unterschiedlichen Aktivitäten so im Gleichgewicht zu halten, daß keine Funktionsschwächung in den einzelnen Bereichen entstehen und sich möglichst wenig Konflikte oder Verdrängungen bilden und weiterentwickeln.

Der Rahmenplan für die Innenstadt Mannheims, der die von der Verwaltung vorgeschlagenen Planziele und Entwicklungskonzeptionen für die Innenstadt festschreibt, sieht folgende Zielaussage für die künftige Entwicklung der Innenstadt, die uneingeschränkt auch für das ausgewiesene Kerngebiet des Bebauungsplanes gelten:

- Die Innenstadt (also auch Teile davon!) muß ihre oberzentrale Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für Stadt und Region weiterhin erfüllen können. Die Umsetzung dieses Hauptzieles des Rahmenplanes für die Innenstadt Mannheim wird durch die Festsetzung der Gebietscharakteristik Kerngebiet, welche die zentralen Funktionen einer Gemeinde beinhaltet, wesentlich vereinfacht. Beim Kerngebiet ist die Zweckbestimmung laut § 7 BauNVO vorwiegend: die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Durch die Gebietsfestsetzung als Kerngebiet besteht die Möglichkeit der Steuerung bestimmter Nutzungen.
- Die vorhandene Nutzungsvielfalt muß erhalten bleiben (Kapitel IV, 2.2 Planziel 2, Rahmenplan Mannheim). Dieses Planziel kann durch die Festsetzung eines Kerngebietes, dessen Zweckbestimmung die Stabilisierung vielfältiger zentraler Nutzungen ist, günstig realisiert werden.

6.3 Besondere städtebauliche Gründe zur Regelung der Vergnügungsstätten

In vielen Städten der Bundesrepublik läßt sich eine verstärkte Ansiedlung einer bestimmten Art von Vergnügungsstätten in den Stadtzentren feststellen, die den bisherigen Charakter dieser Zentren wesentlich beeinflussen. Sex-Shows, Spielhallen, Peep-Shows und ähnliche Vergnügungsstätten breiten sich gerade in solchen städtischen Bereichen aus, die bisher der gehobenen und zentralen Versorgung der Bevölkerung dienten. Angebotstypen dieser Art können diesen Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren. Mit ein Grund, warum sich diese Nutzungen gegenüber den traditionellen Nutzungen durchsetzen können, ist die Möglichkeit und die Bereitschaft zur Zahlung höherer Mieten. Dies kann letztlich zur Abwanderung der bisherigen Geschäfte wie des bisherigen Publikums führen.

In Mannheim haben sich die Gesamtaktivitäten der Vergnügungsstätten in den letzten 15 Jahren stark erhöht, wobei in den letzten 5 Jahren allein ein Zuwachs von über 50 % zu verzeichnen ist. Insbesondere die Problemnutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne dieses Bebauungsplanes) erfahren einen enormen Wachstumsgrad.

Problembereiche bezüglich der Ansiedlung dieser Art von Vergnügungsstätten sind besonders die Fußgängerzonen mit ihrem Umfeld und der Bahnhofsbereich, der als Tor zur Stadt einer besonderen städtebaulichen Qualität bedarf. Es müssen daher geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden, um diese Bereiche vor der Bedeutungslosigkeit zu schützen.

Mit der Häufung der Vergnügungsstätten im Sinne dieses Bebauungsplanes werden eine Reihe städtebaulich negativer Folgen hervorgerufen. Es handelt sich insbesondere um folgende Aspekte:

Absinken des Niveaus der Einkaufsstraßen:

- Alteingesessene Einzelhandelsbetriebe werden durch Anhebung der Mietpreise verdrängt, was die städtebaulich erwünschte Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt verändert. Dem Verdrängungsprozeß mittelständiger Unternehmen muß Einhalt geboten werden.
- Das Straßenbild wird durch die Unterbrechung der Schaufensterfronten speziell für Fußgänger beeinträchtigt.
- Negativ-Image für bestimmte Zonen führt zu einem weiteren Verlust an der Stadtqualität für die Innenstadt.
Die schleichende Umwandlung einer gesunden Mischung innerstädtischer Nutzungen in ausgeprägte Vergnügungsviertel, führt zu einem Verlust an Attraktivität. Sanierungsmaßnahmen, Erneuerungs- und Erhaltungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich werden in Frage gestellt.

Genau diese Problematik wurde schon bei Erstellung des Rahmenplans für die Innenstadt befürchtet. So lautet ein wichtiges Planziel (3.1.4.6) des Rahmenplans:

"Einrichtungen des Vergnügungs- und Gaststättengewerbes sollten sich in der Innenstadt nicht weiter ausdehnen. Sie sollten auf den dafür geeigneten Bereich beschränkt werden, um eine weitere Durchsetzung besonders der östlichen Unterstadt zu verhindern."

In der Innenstadt ist ein generelles Verbot bezüglich der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten i. S. dieses Bebauungsplans unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

Dies gilt insbesondere für die vorhandenen K E R N G E - B I E T E , die die zentralen Zonen der Innenstadt darstellen. Ihre Aufgabe besteht in der Bereitstellung eines

Freizeit-, Erholungs- und Vergnügungsangebots. Gerade das Angebot von Vergnügungsstätten ist eine ureigene Aufgabe der Kerngebietszonen, um die angrenzenden Baugebiete von dieser Aufgabe zu entlasten und deren eigentliche Zweckbestimmung zu bewahren. Aus diesem Grund sieht auch die BauNVO die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten vor.

Um aus den genannten Gründen einerseits einen generellen Ausschluß von Vergnügungsstätten in Kerngebietszonen zu vermeiden und um andererseits die städtebaulich unerwünschte weitere ungezügelter Ausdehnung zu verhindern, sieht der Bebauungsplan in den Bereichen der Kerngebiete ein Verbot der Vergnügungsstätten lediglich in der Erdgeschoßzone vor. Diese Lösung wird den gegensätzlichen Belangen in besonders geeigneter Weise gerecht:

- Das Gebot, daß Vergnügungsstätten irgendwo zulässig sein müssen, bleibt gewahrt.
- Bereits bestehende Vergnügungsstätten im 1. OG zeigen, daß diese Festsetzung eine realistische Standortalternative darstellt.
- Die City verbleibt auch weiterhin der zentrale Standort für Vergnügungsstätten.
- Die für die Kerngebiete und deren primäre Zweckbestimmung ("... Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung" - siehe § 7 (1) BauNVO) wichtige Erdgeschoßzone wird vor weiterer Umnutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten geschützt, somit auch die weitere Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen der Stadt Mannheim

- Die städtebaulichen Folgen (Veränderung des Mietpreisgefüges, der Bodenwerte mit anschließenden Umnutzungsprozessen etc.) dürften durch ein Ausweichen von Vergnügungsstätten in die Ober- und Untergeschoßzonen vernachlässigbar sein. Hier steht ein weitaus größeres Raumangebot zur Verfügung, so daß die Vergnügungsstätten quantitativ weitaus geringer ins Gewicht fallen. Erscheinungsbild und Charakter der Straße werden weitaus weniger beeinträchtigt.
- Insgesamt ist zu erwarten, daß die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gedämpft wird.
- Eine generelle Regelung über die besonders gefährdeten zentralen Zonen einer Innenstadt verhindert am ehesten eine Häufung von Vergnügungsstätten.

Die Gruppe der Vergnügungsstätten sollte nicht in ihrer Gesamtheit ausgeschlossen werden. Die dargelegten negativen städtebaulichen Folgen werden nicht von allen Vergnügungsstätten in gleicher Intensität hervorgerufen, die Verantwortlichkeit beschränkt sich vielmehr auf einen Teil der Gruppe. Es werden daher durch diesen Bebauungsplan nur die aufgeführten, in höchstem Maße städtebaulich negative Wirkungen auslösenden Vergnügungsstätten betroffen,

Vergnügungsstätten im Sinn dieses Bebauungsplans sind:

- AutomatenSpielhallen
- Spielcasinos
- Peep-Shows und Video-Peep-Shows
- Peep-Show-ähnliche Betriebe
- Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken

Unter Peep-Show-ähnlichen Betrieben sind zum Beispiel solche Betriebe zu verstehen, die die bisherige Drehbühne feststehend lassen und sich stattdessen eine durch Glaswände abgetrennte Besucherscheibe um die Bühne dreht.

Ein Großteil von Einrichtungen, die der Definition der Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO unterfallen, sind nicht Gegenstand dieser Planung. Es sind hier insbesondere Bowling- und Kegelbahnen, Diskotheken und Tanzbars, Varietés, Nachtlokale sowie Kabarets zu nennen.

Bezüglich der "störenden Vergnügungsstätten" i. S. dieses Bebauungsplans war hingegen aus den dargelegten städtebaulichen Aspekten zur Erhaltung der einzelnen Funktionen der Innenstadt eine Festsetzung erforderlich. Hierbei war zu berücksichtigen, daß Regelungen über die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht auf die zur Zeit unmittelbar betroffenen Gebiete (siehe Übersichtsplan 2) begrenzt werden dürfen. Dies zöge lediglich eine Verdrängung der Vergnügungsstätten in bisher weniger oder unbelastete Bereiche nach sich mit nicht abschätzbaren Folgewirkungen. Es wird daher notwendig, eine Planung über die gesamte gefährdete Kernzone der Innenstadt zu erstellen.

Fazit:

Zielsetzung bei der Regelung der Vergnügungsstätten ist es:

- die Zahl zusätzlicher Vergnügungsstätten in Grenzen zu halten
- die räumliche Verteilung dieser Vergnügungsstätten zu steuern.

Die bestehenden Vergnügungsstätten werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt (Bestandsschutz)!

Dieser Bebauungsplan ist nicht als "Reaktionsplanung", sondern vor allem als "Vorsorgeplanung" zu verstehen. Neben der Berücksichtigung vergangener Entwicklungen soll der Bebauungsplan als besonderes Ziel auch zukünftige Entwicklungen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Planung planungsrechtlich steuern und sichern.

Der Bebauungsplan schließt Vergnügungsstätten in seinem Geltungsbereich nicht vollkommen aus, er versucht nur, das Anwachsen der Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gesichtspunkten so gering wie möglich zu halten. Er läßt immer noch genügend Freiräume zur Neuansiedlung offen, ermöglicht aber eine Steuerung in die geeigneten Standorte. Auf diese Weise wird den aufgezeigten städtebaulichen Zielen Rechnung getragen und der Vergnügungssektor geringstmöglich beeinträchtigt.

7. Abwägung der Belange mit Abwägungsergebnis:

- Die langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion für die Stadt Mannheim und seiner Umgebung erfordert eine zielgerichtete Entwicklungsplanung hinsichtlich der Bereiche, die die Versorgungsfunktion erfüllen sollen. Da Mannheim zudem einen großen regionalen Einzugsbereich aufweist, also oberzentrale Funktionen übernimmt, ist die Festsetzung und Sicherung eines Bereiches mit Kerngebietscharakteristik für die Zukunft von großer Bedeutung. Es können mit der Festsetzung eines Kerngebietes erwünschte gebietsspezifische Nutzungen - hier die Versorgungsfunktion -, deren Erhaltung und Weiterentwicklung sinnvoll ist, gefestigt werden.
- Die vorhandene Nutzungsvielfalt im Kerngebiet muß erhalten und gestärkt werden. Die Festsetzung eines Teilbereiches der Innenstadt Mannheim als Kerngebiet, dessen Zweckbestimmung nach § 7 BauNVO vorwiegend die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und der Verwaltung ist, stabilisiert die vielfältigen Nutzungen der Kernzone Mannheims.
- Der Aspekt der langfristigen Sicherung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt Mannheim verlangt aber auch, daß unerwünschten Nutzungen in der Kernzone entgegengewirkt wird. Größte Gefahr eines Absinkens des Niveaus der Einkaufsstraßen birgt die zunehmende Ansiedlung einer speziellen Kategorie von Vergnügungsstätten (siehe Plankapitel 6.3) insbesondere in der für Fußgänger besonders attraktiven Erdgeschoßzone im zentralen Bereich der Innenstadt Mannheim. Aus diesem Grund beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten spezieller Art in der Kernzone der Innenstadt Mannheim.

- Für den Bebauungsplan in der vorliegenden Art und Weise mit seinen Festsetzungen zur Gebietscharakteristik und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten spricht auch die Notwendigkeit der Attraktivierung der Innenstadt durch Verbesserung des Straßenbildes. Andere zum Teil aufwendige stadtgestalterische Maßnahmen würden in Frage gestellt beim Unterhöhlen der Zielsetzung einer besonderen Stadtqualität in der Kernzone durch das vermehrte Ansiedeln von Vergnügungsstätten im Erdgeschoßbereich. Beim Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch eine Häufung von Spielhallen und ähnlichem, insbesondere auch durch eine städtebaulich unerwünschte Unterbrechung der Schaufensterzonen muß ein Regulativ vorhanden sein, welches dieser Tendenz Einhalt gebietet. Die zukünftige Einschränkung von Vergnügungsstätten mit Problemnutzungen in der Erdgeschoßzone hilft einerseits, die Erdgeschoßzone für Nutzungen anderer Art freizuhalten, andererseits wird den Vergnügungsstätten noch genügend Spielraum für deren Ansiedlung in den Unter- und Obergeschossen belassen, so daß eine großflächige Verdrängung in die umliegenden Bereiche nicht zu erwarten sein wird.
- Mit der Regelung der eingeschränkten Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist als Folgewirkung zu erwarten, daß die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Summe gedämpft wird.
- Sowohl durch die Festsetzung einer Gebietscharakteristik als auch bei der Regelung von Vergnügungsstättenansiedlungen werden, wie bei jedem Bebauungsplan, der bestimmte städtebauliche Zielsetzungen festsetzt, die Bau- und Gewerbefreiheit eingeschränkt (Artikel 12 und 14 des Grundgesetzes).

- Jede Gebietsfestsetzung, insbesondere bezüglich der Gebietscharakteristik, hat entscheidende Einflüsse auf die Entwicklung der städtebaulichen Situation eines bestimmten Gebietes. Wird nun die Zielvorstellung eines "Laissez-faire" - also eine aus einer gewissen Eigendynamik heraus sich entwickelnden Gebietscharakteristik - verfolgt, so legt eine Gebietsfestsetzung Schranken fest. Es können nun nicht mehr alle Nutzungen, die sich in einem Gebiet entwickeln wollen, dort auch zulässig sein. Der Handlungsrahmen der Zulässigkeitsregelung wird enger, d. h. es gehen für die Gremien, die städtebauliche Entwicklungen bestimmen, Entscheidungsspielräume verloren.

- Wesentlich einschneidender in seinen Auswirkungen auf formulierte städtebauliche Zielsetzungen und deren Realisierung könnte sich eine Verlagerung der Standorte von Vergnügungsstätten in andere sensible Gebiete auswirken. Zu denken wäre da an die direkt an das Kerngebiet angrenzende Zone, die sich aus Wohn-, Misch- und Sondernutzungen zusammensetzt. Es könnte sogar der Fall eintreten, daß die Verlagerungstendenz sich auf die sich dem Innenstadtring anschließenden Wohngebiete bezieht, was mit schweren Nachteilen im Bezug auf die Wohnqualität dieser Bereiche verbunden wäre. Sollte dieser Verlagerungseffekt eintreten, so muß als Reaktion darauf städteplanerisch reagiert werden, unter Umständen mit neuen Bebauungsplänen (siehe Seite 9 , Problematik der an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Bereiche).

Abwägungsergebnis:

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Mannheims im Siedlungsgefüge des Rhein-Neckar-Raums wird die Sicherung der Einkaufsfunktion Mannheims, welche vor allem durch die Innenstadt erfüllt wird, zur vorrangigen Aufgabe.

Die Realisierung dieser städtebaulichen Zielsetzungen mit der Festlegung einer zukünftigen Entwicklungsrichtung im abgegrenzten Bereich kann nur mit einem wirksamen Steuerungsinstrumentarium, dem Bebauungsplan, bewerkstelligt werden. Als Realisierungsmittel und -maßstab dient die Festsetzung einer Gebietskategorie - dem Kerngebiet, dessen städtebauliche Zweckbestimmung nach BauNVO auf die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und der Verwaltung ausgerichtet ist.

Die Gefahr eines Negativ-Images bestimmter Zonen durch Überhandnehmen von Vergnügungsstätten ist aus städtebaulicher Sicht zu verhindern. Die mit Vergnügungsstätten naturgemäß verbundene Veränderung des Straßenbildes führt zum Verlust der angenehmen Einkaufsatmosphäre.

Erfahrungen zahlreicher anderer Städte beweisen, daß ein Ansteigen der Vergnügungsstätten zu einer Hebung des gewerblichen Mietpreinsniveaus führt, was eine Verdrängung alteingesessener Einzelhandelsbetriebe nach sich zieht. Auch diese Gefahr gibt, für sich betrachtet, Anlaß zur VORBEUGENDEN Planung zur Verbesserung der Situation des gegenwärtigen Ansiedlungsdruckes.

Diesen Erwägungen gegenüber steht das Problem der Folgewirkungen der Planung:

Neue Spielhallen siedeln sich im 1. OG an. Dort vorhandene Büro- und Wohnnutzung wird verdrängt. Angesichts des verbleibenden Flächenangebots für Wohnungen und Büros dürften aber die generellen Auswirkungen vernachlässigbar sein.

Weitere Folgewirkungen sind Verlagerungstendenzen von Vergnügungsstätten in angrenzende Bereiche.

Unter dem Aspekt "attraktiver Standort" sind primär die Stadtteilzentren gefährdet. Da diese i. d. R. als WB oder MI einzustufen bzw. festgesetzt sind, könnten diese Bereiche neue Zielgebiete für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sein.

Im Vergleich der Innenstadt mit den Stadtteilzentren hinsichtlich Standortattraktivität dürften die Vorteile der Innenstadt derart überwiegen, so daß auch der Nachteil einschränkender Regelungen nicht zu einer merkbaren Verlagerung von Vergnügungsstätten führen wird. Da zudem das Flächenangebot in den Stadtteilzentren sehr gering ist, wären bei Bedarf Regelungen durch die Bauleitplanung kurzfristig anzustreben (siehe auch Seite 4, Problematik der an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Bereiche).

Bedenken aus den Grundrechten der Artikel 12 und 14 veranlassen zu keiner anderen Wertung des Bebauungsplans, da der Bebauungsplan sich innerhalb der Grundrechtsschranken bewegt. Im Plangebiet insgesamt bestehen weiterhin potentielle Standorte für Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen, die teilweise bereits jetzt schon entsprechend genutzt werden.

Wagner